

# СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

Калининградская область

ноябрь 2023

**Текущий объем строительства, м<sup>2</sup>**  
на ноябрь 2023

1 265 250

**Средняя площадь строящихся квартир, м<sup>2</sup>**  
на ноябрь 2023

54,3

**Среднемесячный ввод жилья  
застройщиками, м<sup>2</sup>**

за последние 12 мес.

Росстат

59 908

+0,7% к предшествующим 12 мес.

**Средняя цена за 1 м<sup>2</sup>, ₽**

на октябрь 2023

СберИндекс

110 918

+2,3% к октябрю 2022

**Доля ввода жилья застройщиками**

за последние 12 мес.

Росстат

57,3%

+5,0 п.п. к предшествующим 12 мес.

**Количество выданных ипотечных  
жилищных кредитов (ИЖК) под ДДУ**

за сентябрь 2023

Банк России

657

+234% к сентябрю 2022

**Средневзвешенная ставка по ИЖК под ДДУ, %**

за сентябрь 2023

Банк России

6,09

+1,53 п.п. к сентябрю 2022

## Оглавление

Источники информации для составления аналитического обзора .....	3
1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Калининградской области .....	4
2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Калининградской области .....	6
3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Калининградской области по срокам выдачи разрешения на строительство .....	7
4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Калининградской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам .....	9
5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Калининградской области по этажности строящихся домов .....	13
6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Калининградской области по материалам стен строящихся домов .....	18
7. ТОП застройщиков Калининградской области по объемам строительства.....	23
8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Калининградской области	27
9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Калининградской области .....	28
10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Калининградской области .	32
11. Ипотечное кредитование для жителей Калининградской области (официальная статистика Банка России) .....	33
11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Калининградской области .....	33
11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Калининградской области .....	37
11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Калининградской области .....	45
11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Калининградской области .....	50
12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата) .....	57
13. Ввод жилья в Калининградской области (официальная статистика Росстата) .....	59
Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Калининградской области, ввод в эксплуатацию которых или передача квартир дольщикам планируются до конца 2024 г. ....	70
Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Калининградской области по совокупной площади строящихся жилых единиц .....	73
Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Калининградской области, по средней площади жилых единиц .....	78
Приложение 4. Услуги портала EP3.РФ .....	83

## Источники информации для составления аналитического обзора

- сайты и проектные декларации застройщиков;
- публичные реестры выданных разрешений на строительство и на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
- официальные статистические и отчетные данные Росстата, Росреестра, Банка России.

Обработка информации, использованной для составления аналитического обзора, осуществлена с помощью программного обеспечения портала [www.erzrf.ru](http://www.erzrf.ru).

# 1. Количество и виды строящихся застройщиками жилых домов в Калининградской области

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Калининградской области на ноябрь 2023 года выявлено **194 строящихся застройщиками дома** (далее – строящиеся дома), в отношении которых в совокупности:

- выданы разрешения на строительство;
- опубликованы проектные декларации в соответствии с 214-ФЗ либо застройщиком предоставлены копии разрешений на строительство и анкеты с описанием потребительских характеристик объектов, если строительство ведется без привлечения средств граждан (ДКП/ЖСК);
- отсутствуют выданные разрешения на ввод в эксплуатацию.

В указанных домах строится **23 287 жилых единиц** (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет **1 265 250 м<sup>2</sup>** (Таблица 1).

**Таблица 1**

Вид дома	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
многоквартирный дом	177	91,2%	21 895	94,0%	1 179 878	93,3%
дом с апартаментами	16	8,2%	1 391	6,0%	85 282	6,7%
блокированный дом	1	0,5%	1	0,0%	90	0,0%
<b>Общий итог</b>	<b>194</b>	<b>100%</b>	<b>23 287</b>	<b>100%</b>	<b>1 265 250</b>	<b>100%</b>

Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 94,0% строящихся жилых единиц.

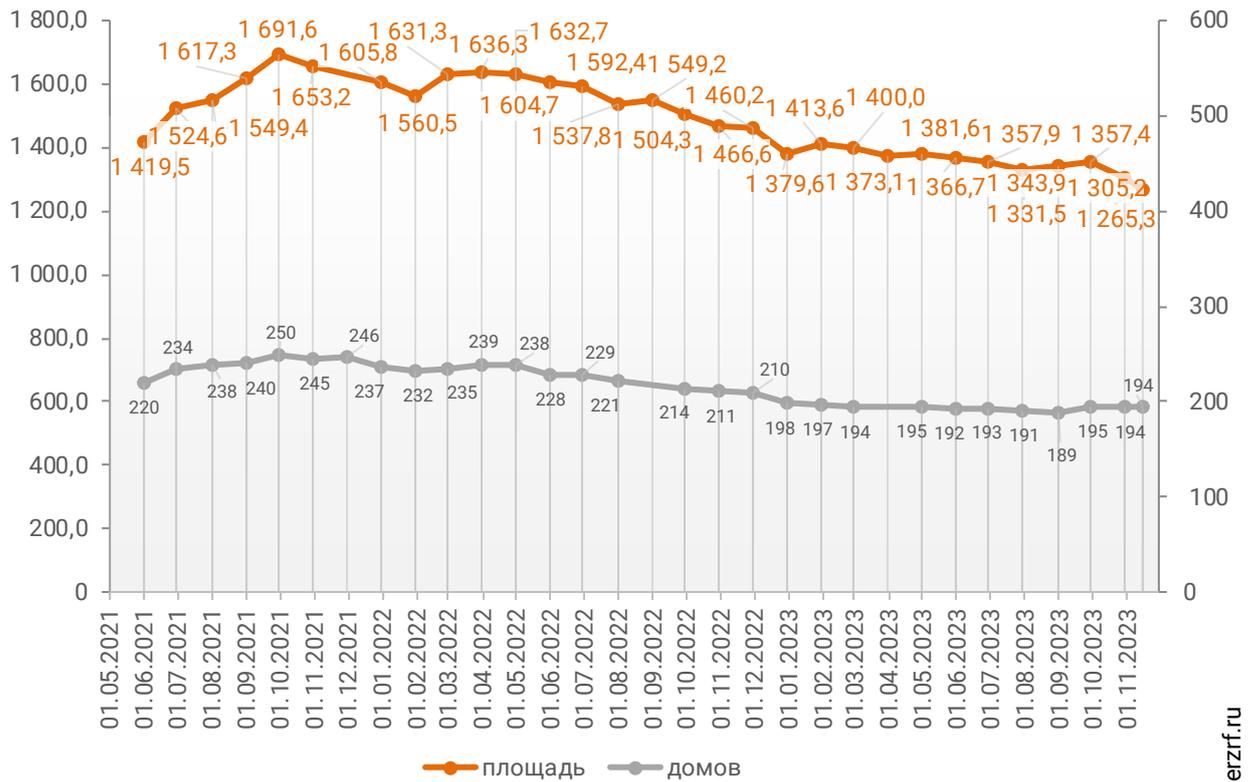
На дома с апартаментами приходится 6,0% строящихся жилых единиц.

Доля блокированных домов составляет менее 0,1% строящихся жилых единиц.

Динамика изменения количества объектов и совокупного объема текущего строительства в Калининградской области представлена на графике 1.

**График 1**

**Динамика изменения количества объектов (ед.)  
и совокупного объема (тыс. м<sup>2</sup>) текущего строительства  
в Калининградской области**



© erzrf.ru

## 2. Территориальное распределение жилищного строительства застройщиков в Калининградской области

Застройщики жилья в Калининградской области осуществляют строительство в 11 территориальных образованиях (Таблица 2).

**Таблица 2**

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
<b>Калининград</b>	<b>68</b>	<b>35,1%</b>	<b>12 019</b>	<b>51,6%</b>	<b>668 532</b>	<b>52,8%</b>
<b>Гурьевский</b>	<b>40</b>	<b>20,6%</b>	<b>3 834</b>	<b>16,5%</b>	<b>217 579</b>	<b>17,2%</b>
Гурьевск	20	10,3%	2 342	10,1%	136 518	10,8%
Малое Исаково	4	2,1%	734	3,2%	42 321	3,3%
Васильково	1	0,5%	186	0,8%	8 968	0,7%
Голубево	5	2,6%	220	0,9%	8 712	0,7%
Большое Исаково	3	1,5%	140	0,6%	7 761	0,6%
Невское	4	2,1%	114	0,5%	7 536	0,6%
Малое Васильково	2	1,0%	66	0,3%	4 122	0,3%
Прибрежное	1	0,5%	32	0,1%	1 641	0,1%
<b>Светлогорский</b>	<b>37</b>	<b>19,1%</b>	<b>2 474</b>	<b>10,6%</b>	<b>139 353</b>	<b>11,0%</b>
Светлогорск	34	17,5%	2 336	10,0%	134 057	10,6%
Лесное	3	1,5%	138	0,6%	5 296	0,4%
<b>Зеленоградский</b>	<b>20</b>	<b>10,3%</b>	<b>2 247</b>	<b>9,6%</b>	<b>116 508</b>	<b>9,2%</b>
Зеленоградск	7	3,6%	1 384	5,9%	76 993	6,1%
Вишневое	6	3,1%	598	2,6%	24 271	1,9%
Холмогоровка	4	2,1%	120	0,5%	8 424	0,7%
Сальское	2	1,0%	144	0,6%	6 730	0,5%
Малиновка	1	0,5%	1	0,0%	90	0,0%
<b>Пионерский</b>	<b>13</b>	<b>6,7%</b>	<b>1 299</b>	<b>5,6%</b>	<b>52 550</b>	<b>4,2%</b>
<b>Заозерье</b>	<b>3</b>	<b>1,5%</b>	<b>472</b>	<b>2,0%</b>	<b>28 745</b>	<b>2,3%</b>
<b>Балтийский</b>	<b>6</b>	<b>3,1%</b>	<b>454</b>	<b>1,9%</b>	<b>25 344</b>	<b>2,0%</b>
Балтийск	6	3,1%	454	1,9%	25 344	2,0%
<b>Черняховский</b>	<b>4</b>	<b>2,1%</b>	<b>275</b>	<b>1,2%</b>	<b>11 294</b>	<b>0,9%</b>
Черняховск	4	2,1%	275	1,2%	11 294	0,9%
<b>Краснознаменский</b>	<b>1</b>	<b>0,5%</b>	<b>45</b>	<b>0,2%</b>	<b>1 995</b>	<b>0,2%</b>
Краснознаменск	1	0,5%	45	0,2%	1 995	0,2%
<b>Заостровье</b>	<b>1</b>	<b>0,5%</b>	<b>144</b>	<b>0,6%</b>	<b>1 994</b>	<b>0,2%</b>
<b>Полесский</b>	<b>1</b>	<b>0,5%</b>	<b>24</b>	<b>0,1%</b>	<b>1 356</b>	<b>0,1%</b>
Полесск	1	0,5%	24	0,1%	1 356	0,1%
	<b>194</b>	<b>100%</b>	<b>23 287</b>	<b>100%</b>	<b>1 265 250</b>	<b>100%</b>

Как видно из таблицы выше, наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Калининград (52,8% совокупной площади жилых единиц).

### 3. Распределение жилищного строительства застройщиков в Калининградской области по срокам выдачи разрешения на строительство

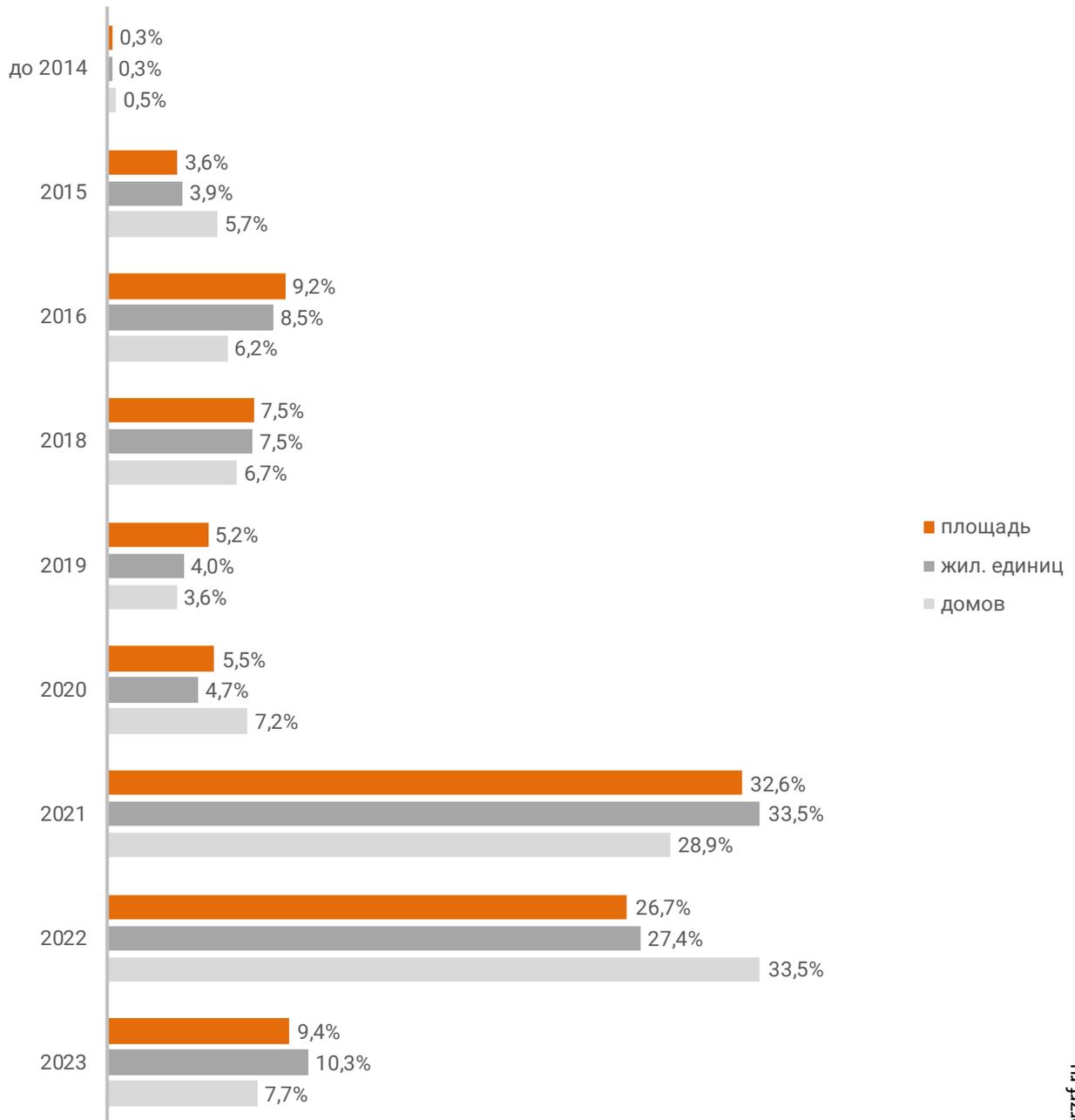
Застройщики жилья в Калининградской области осуществляют строительство на основании разрешений на строительство, выданных в период с октября 2012 г. по октябрь 2023 г. (Таблица 3, Гистограмма 1).

**Таблица 3**

Год выдачи разрешения на строительство	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
до 2014	1	0,5%	60	0,3%	3 712	0,3%
2015	11	5,7%	899	3,9%	45 921	3,6%
2016	12	6,2%	1 986	8,5%	115 838	9,2%
2018	13	6,7%	1 747	7,5%	95 264	7,5%
2019	7	3,6%	925	4,0%	65 804	5,2%
2020	14	7,2%	1 091	4,7%	70 043	5,5%
2021	56	28,9%	7 802	33,5%	412 298	32,6%
2022	65	33,5%	6 371	27,4%	337 866	26,7%
2023	15	7,7%	2 406	10,3%	118 504	9,4%
<b>Общий итог</b>	<b>194</b>	<b>100%</b>	<b>23 287</b>	<b>100%</b>	<b>1 265 250</b>	<b>100%</b>

**Гистограмма 1**

**Распределение жилых новостроек Калининградской области по годам выдачи разрешения на строительство**



© erzrf.ru

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2021 г. (32,6% по площади жилых единиц). Значительное количество строящихся домов приходится на разрешения на строительство, выданные в 2022 г. Доля количества таких домов составляет 33,5% от общего количества строящихся домов в Калининградской области.

## 4. Распределение жилищного строительства застройщиков в Калининградской области по планируемым срокам ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам

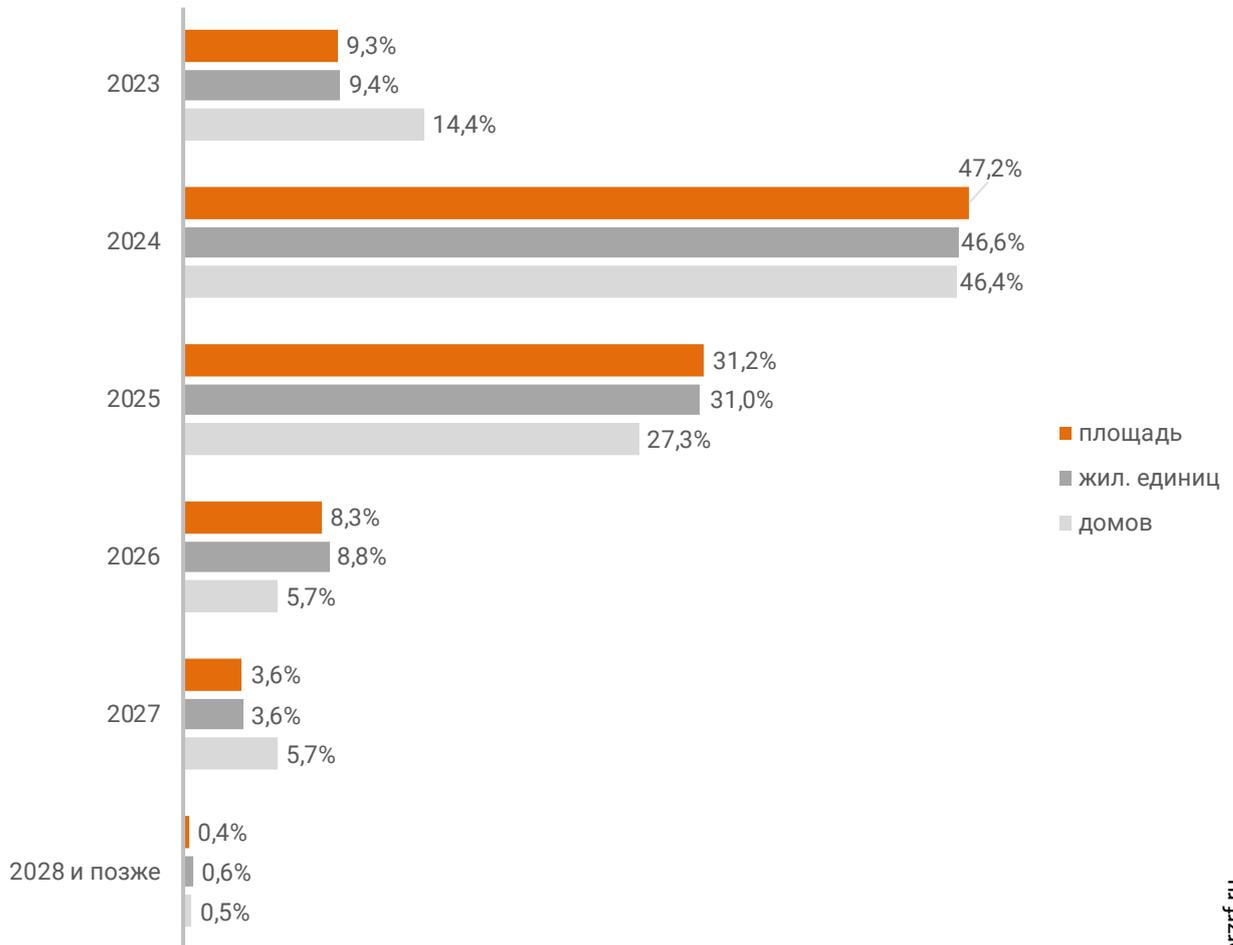
В Калининградской области наблюдается следующая структура строящегося застройщиками жилья по объявленному в проектной декларации сроку ввода в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам по ДДУ (Таблица 4, Гистограмма 2).

**Таблица 4**

Объявленный срок ввода в эксплуатацию / передачи квартир дольщикам	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
2023	28	14,4%	2 198	9,4%	118 066	9,3%
2024	90	46,4%	10 843	46,6%	596 590	47,2%
2025	53	27,3%	7 228	31,0%	394 928	31,2%
2026	11	5,7%	2 042	8,8%	105 519	8,3%
2027	11	5,7%	837	3,6%	44 976	3,6%
2028 и позже	1	0,5%	139	0,6%	5 171	0,4%
<b>Общий итог</b>	<b>194</b>	<b>100%</b>	<b>23 287</b>	<b>100%</b>	<b>1 265 250</b>	<b>100%</b>

**Гистограмма 2**

**Распределение жилых новостроек Калининградской области по планируемому году ввода в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам**



© erzrf.ru

До конца 2024 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию или передать дольщикам по ДДУ 714 656 м<sup>2</sup> жилья (Приложение 1). Без учета планируемого ввода апартаментов – 647 064 м<sup>2</sup>.

Анализ переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам представлен в таблице 5.

**Таблица 5**

Запланированный срок ввода в эксплуатацию / передачи квартир дольщикам	Совокупная S жилых единиц м <sup>2</sup>	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
		Изначально объявленный срок	Совокупная S жилых единиц м <sup>2</sup> %	
2023	118 066	2016	2 307	2,0%
		2020	14 231	12,1%
		2022	13 513	11,4%
		2023	17 907	15,2%
2024	596 590	2018	33 250	5,6%
		2019	21 497	3,6%
		2020	13 776	2,3%
		2022	27 346	4,6%
		2023	23 691	4,0%
2025	394 928	2018	6 963	1,8%
		2019	55 599	14,1%
		2023	29 223	7,4%
2027	44 976	2021	4 791	10,7%
<b>Общий итог</b>	<b>1 265 250</b>		<b>264 094</b>	<b>20,9%</b>

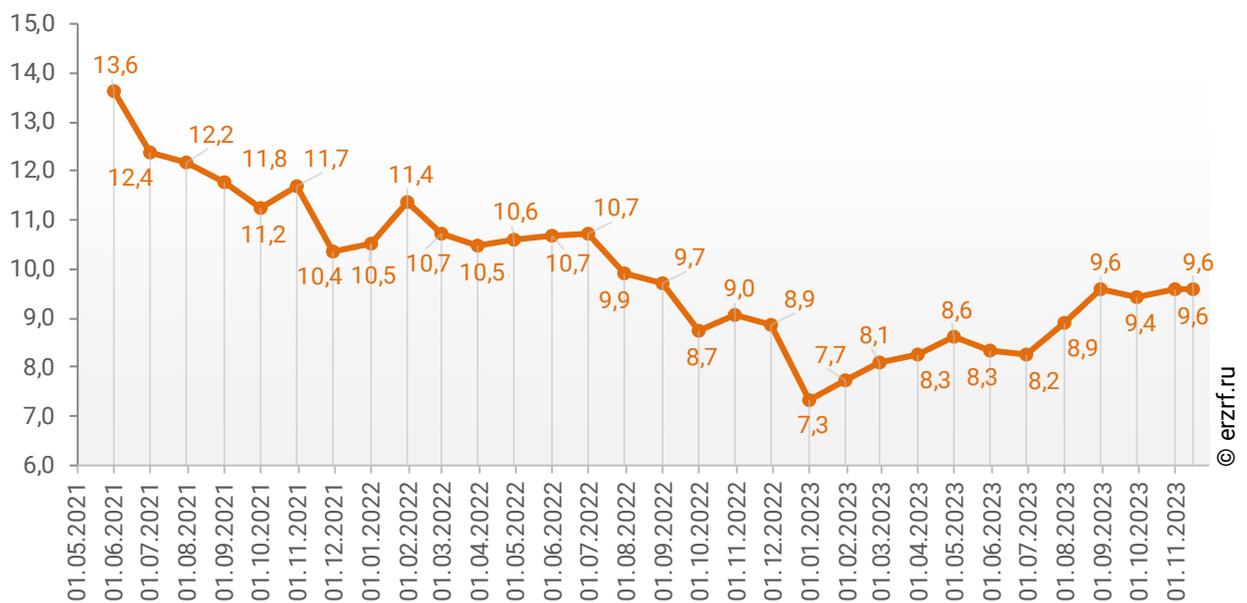
Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2019 на 2025 год (55 599 м<sup>2</sup>), что составляет 14,1% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в Калининградской области в 2025 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в Калининградской области по состоянию на ноябрь 2023 года составляет 9,6 месяца.

Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в Калининградской области представлена на графике 2.

**График 2**

**Динамика изменения среднего переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в Калининградской области, месяцев**



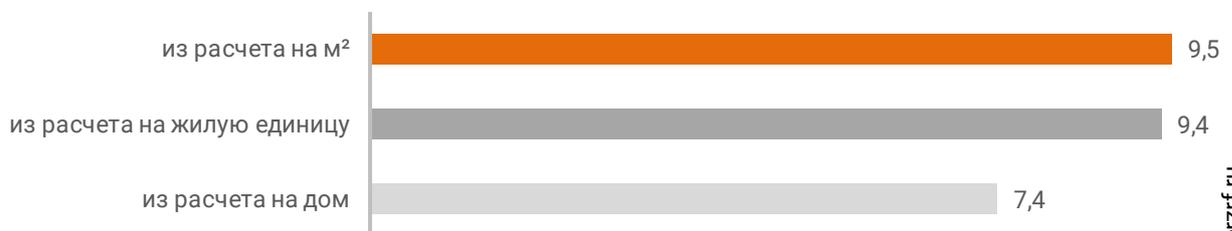
## 5. Распределение жилищного строительства застройщиков в Калининградской области по этажности строящихся домов

Средняя этажность жилищного строительства застройщиков в Калининградской области составляет (Гистограмма 3):

- 7,4 этажа – из расчета на строящийся дом;
- 9,4 этажа – из расчета на строящуюся жилую единицу;
- 9,5 этажа – из расчета на строящийся м<sup>2</sup>.

Гистограмма 3

Средняя этажность новостроек Калининградской области

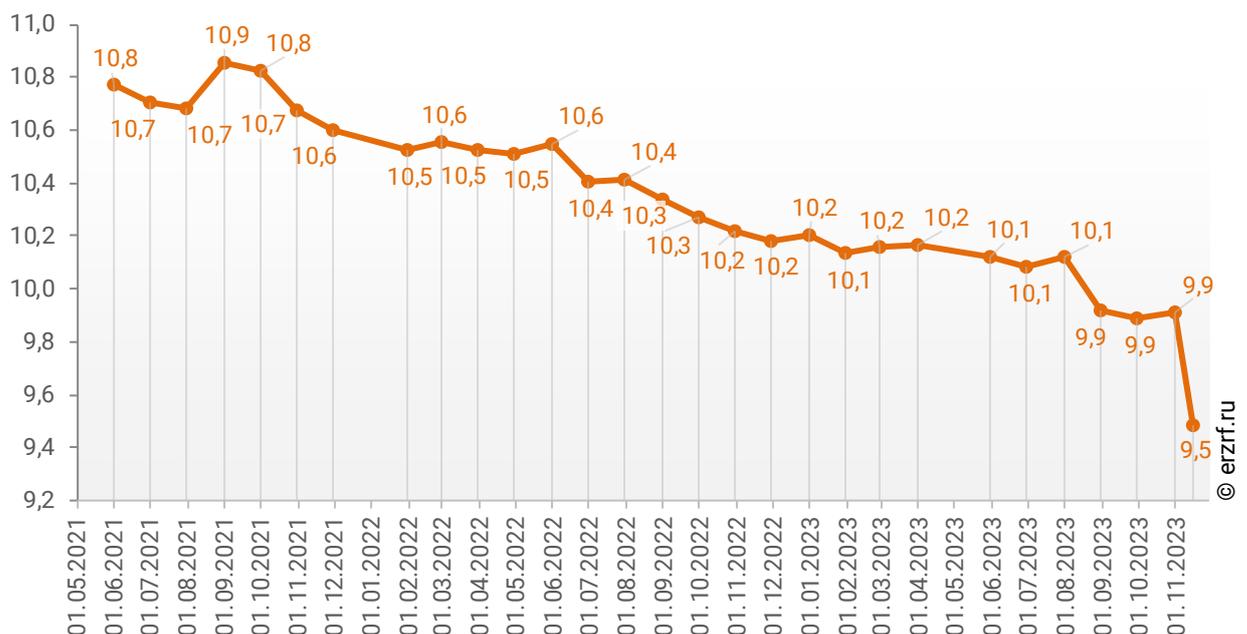


© erzrf.ru

Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Калининградской области представлена на графике 3.

График 3

Динамика изменения средней этажности текущего строительства в Калининградской области (на м<sup>2</sup>)



© erzrf.ru

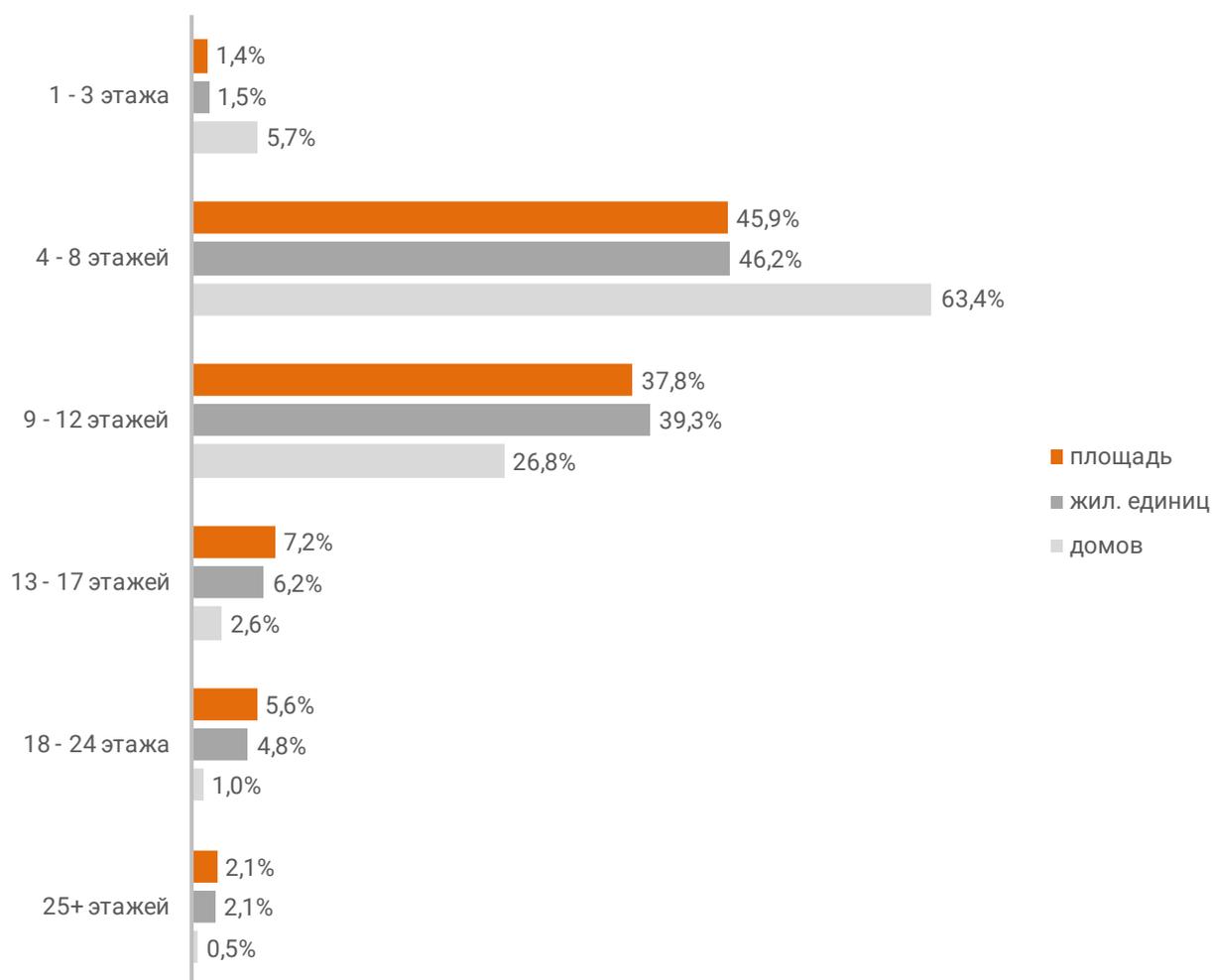
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе их этажности (Таблица 6, Гистограмма 4).

**Таблица 6**

Этажей	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
1 - 3 этажа	11	5,7%	338	1,5%	17 549	1,4%
4 - 8 этажей	123	63,4%	10 755	46,2%	580 491	45,9%
9 - 12 этажей	52	26,8%	9 142	39,3%	478 436	37,8%
13 - 17 этажей	5	2,6%	1 445	6,2%	90 829	7,2%
18 - 24 этажа	2	1,0%	1 127	4,8%	71 032	5,6%
25+ этажей	1	0,5%	480	2,1%	26 913	2,1%
<b>Общий итог</b>	<b>194</b>	<b>100%</b>	<b>23 287</b>	<b>100%</b>	<b>1 265 250</b>	<b>100%</b>

**Гистограмма 4**

**Распределение жилых новостроек Калининградской области по этажности**

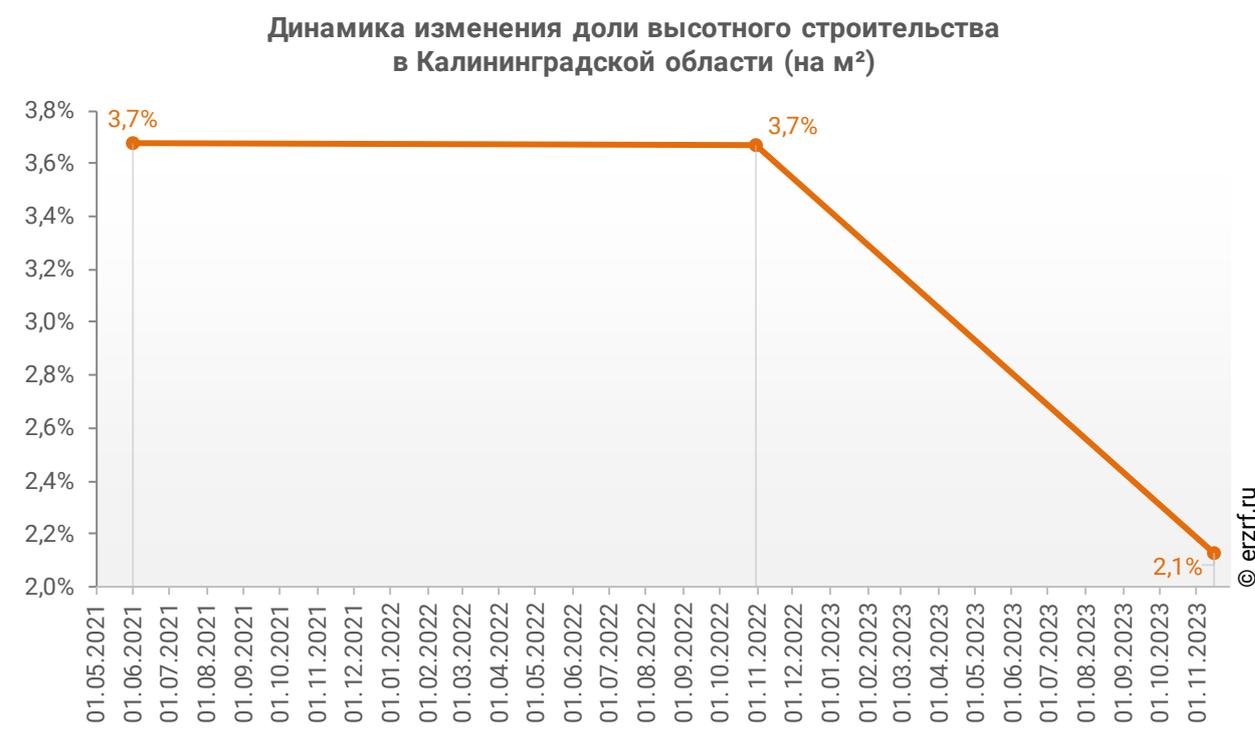


Наибольшая доля жилищного строительства приходится на дома высотой 4 - 8 этажей – 45,9% от всей площади строящегося жилья.

Доля высотного строительства (25 и более этажей) в Калининградской области составляет 2,1%. В целом по Российской Федерации доля высотного строительства составляет 26,5%.

Динамика изменения доли высотного строительства в Калининградской области представлена на графике 4.

**График 4**



Самым высоким строящимся домом с жилыми единицами в Калининградской области является 26-этажный многоквартирный дом в ЖК «Калининград-Сити», застройщик «Акфен». ТОП-5 лидеров высотного строительства представлен в таблице 7.

**Таблица 7**

№	Этажей	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	26	<i>Акфен</i>	многоквартирный дом	Калининград-Сити
2	19	<i>Специализированный застройщик Гефест</i>	многоквартирный дом	Гагарина
3	18	<i>СЗ МП Строй</i>	многоквартирный дом	Высота 56
4	17	<i>КСК</i>	многоквартирный дом	СОЛО
5	16	<i>СЗ Акфен Престиж</i>	многоквартирный дом	Солнечный город

Самым большим строящимся домом с жилыми единицами в Калининградской области является многоквартирный дом в ЖК «Высота 56», застройщик «СЗ МП Строй». ТОП-5 лидеров по самым большим домам представлен в таблице 8.

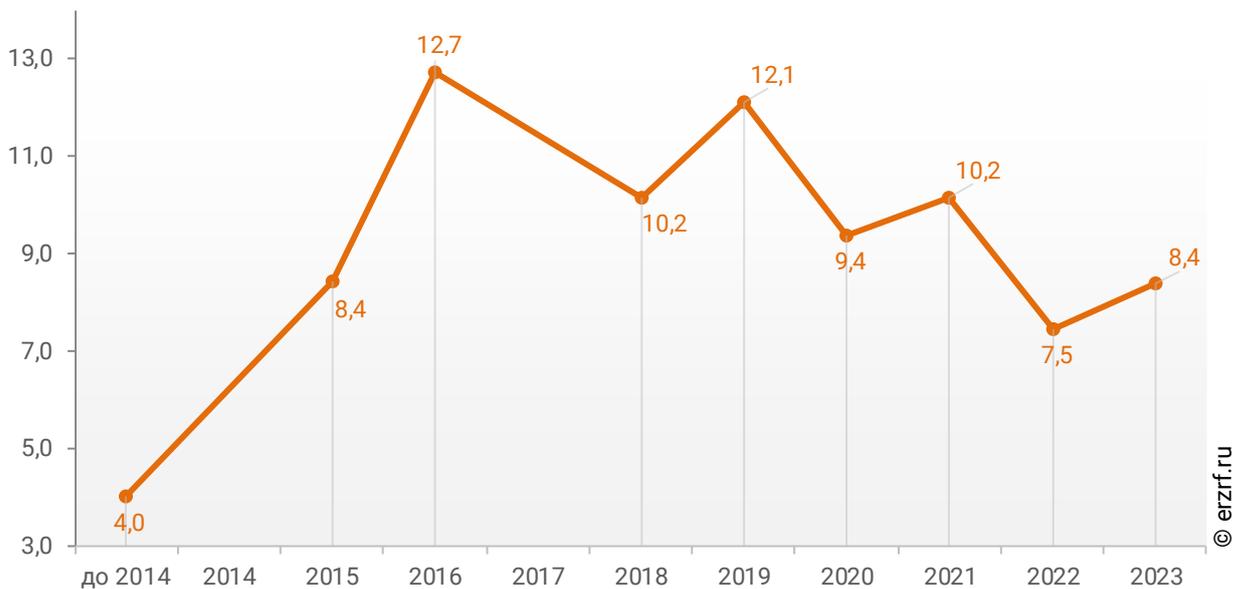
**Таблица 8**

№	Площадь, м <sup>2</sup>	Застройщик	Вид объекта	ЖК
1	47 079	<i>СЗ МП Строй</i>	многоквартирный дом	Высота 56
2	31 084	<i>СК МПК</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Дмитрия Донского
3	29 996	<i>Холдинг Setl Group</i>	многоквартирный дом	Дом по ул. Артиллерийская
4	28 824	<i>Фонд ЖСС КО</i>	многоквартирный дом	Площадь искусств
5	26 913	<i>Акфен</i>	многоквартирный дом	Калининград-Сити

При этом средняя этажность жилых единиц в строящихся домах Калининградской области, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 8,4 этажа. Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Калининградской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 5.

**График 5**

Распределение средней этажности строящихся жилых единиц Калининградской области по годам выдачи разрешения на строительство, этажей



## 6. Распределение жилищного строительства застройщиков в Калининградской области по материалам стен строящихся домов

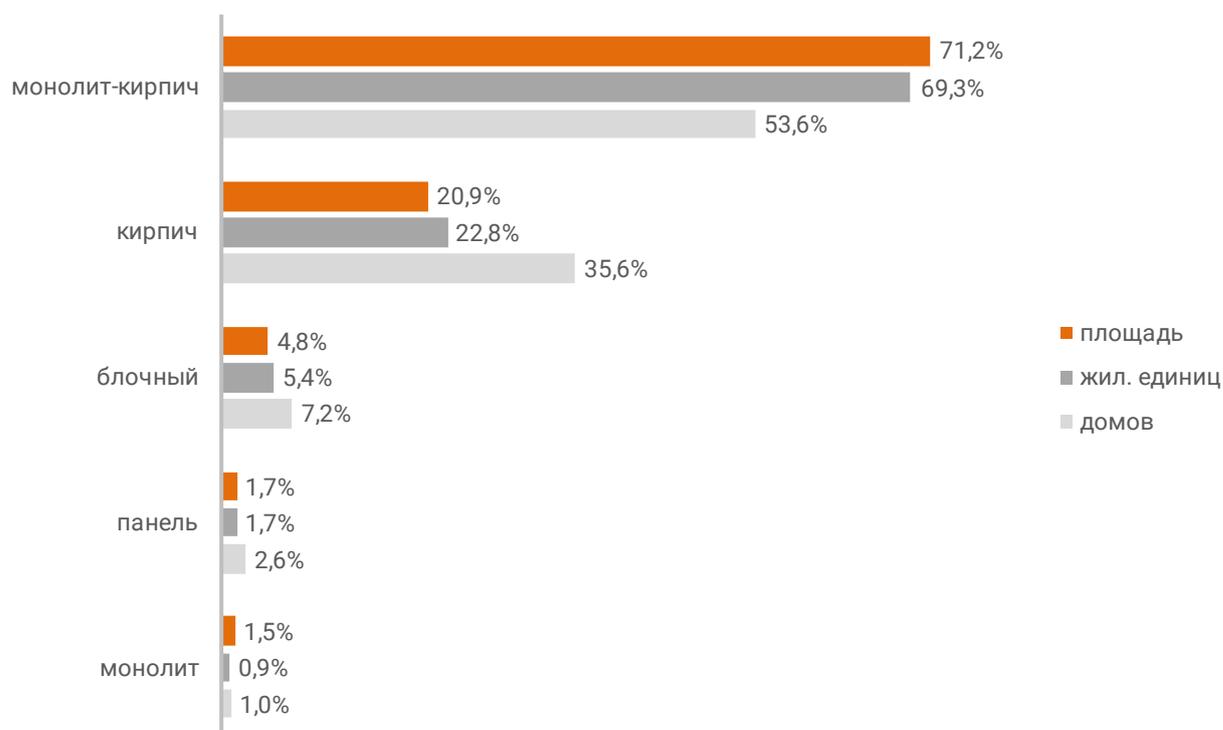
Анализ проектных деклараций показывает следующую структуру строящихся застройщиками домов в разрезе материалов стен (Таблица 9, Гистограмма 5).

Таблица 9

Материал стен	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
монолит-кирпич	104	53,6%	16 131	69,3%	900 674	71,2%
кирпич	69	35,6%	5 298	22,8%	263 929	20,9%
блочный	14	7,2%	1 250	5,4%	60 421	4,8%
панель	5	2,6%	388	1,7%	21 145	1,7%
монолит	2	1,0%	220	0,9%	19 081	1,5%
<b>Общий итог</b>	<b>194</b>	<b>100%</b>	<b>23 287</b>	<b>100%</b>	<b>1 265 250</b>	<b>100%</b>

Гистограмма 5

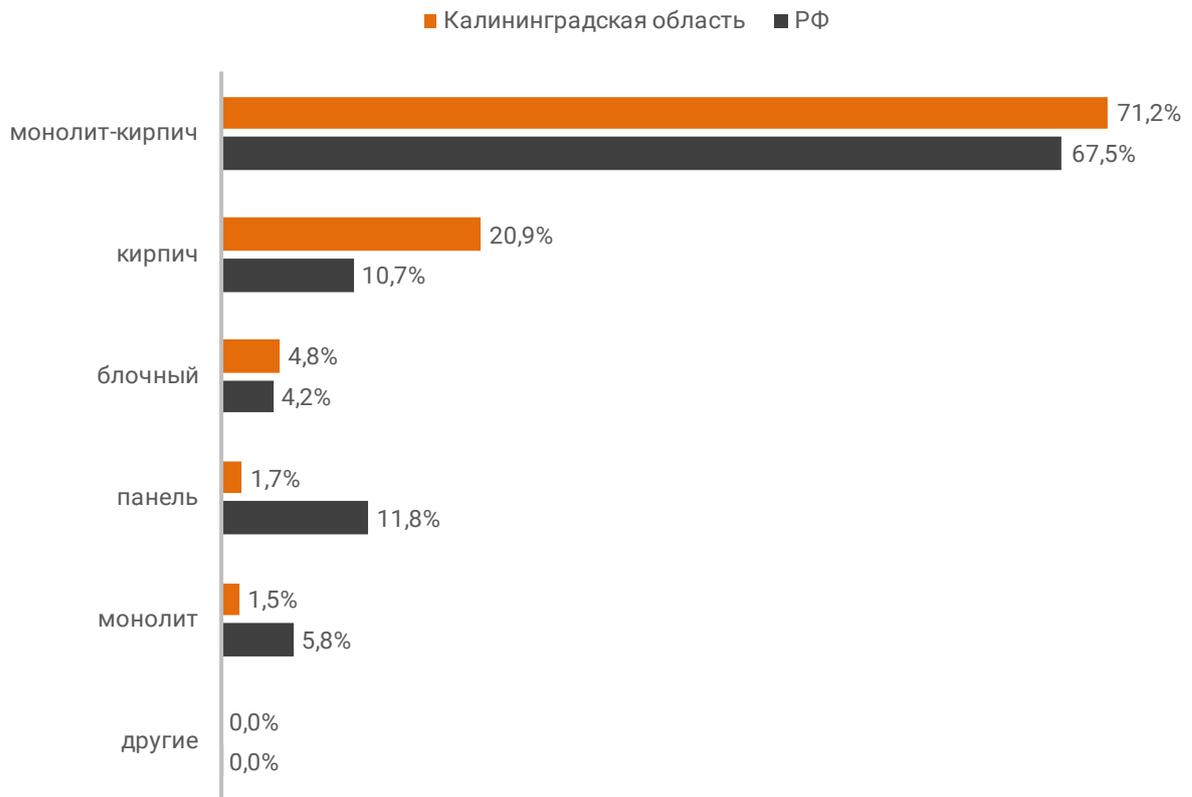
Распределение жилых новостроек Калининградской области по материалам стен



Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Калининградской области является монолит-кирпич. Из него возводится 71,2% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах – 67,5% (Гистограмма 6).

**Гистограмма 6**

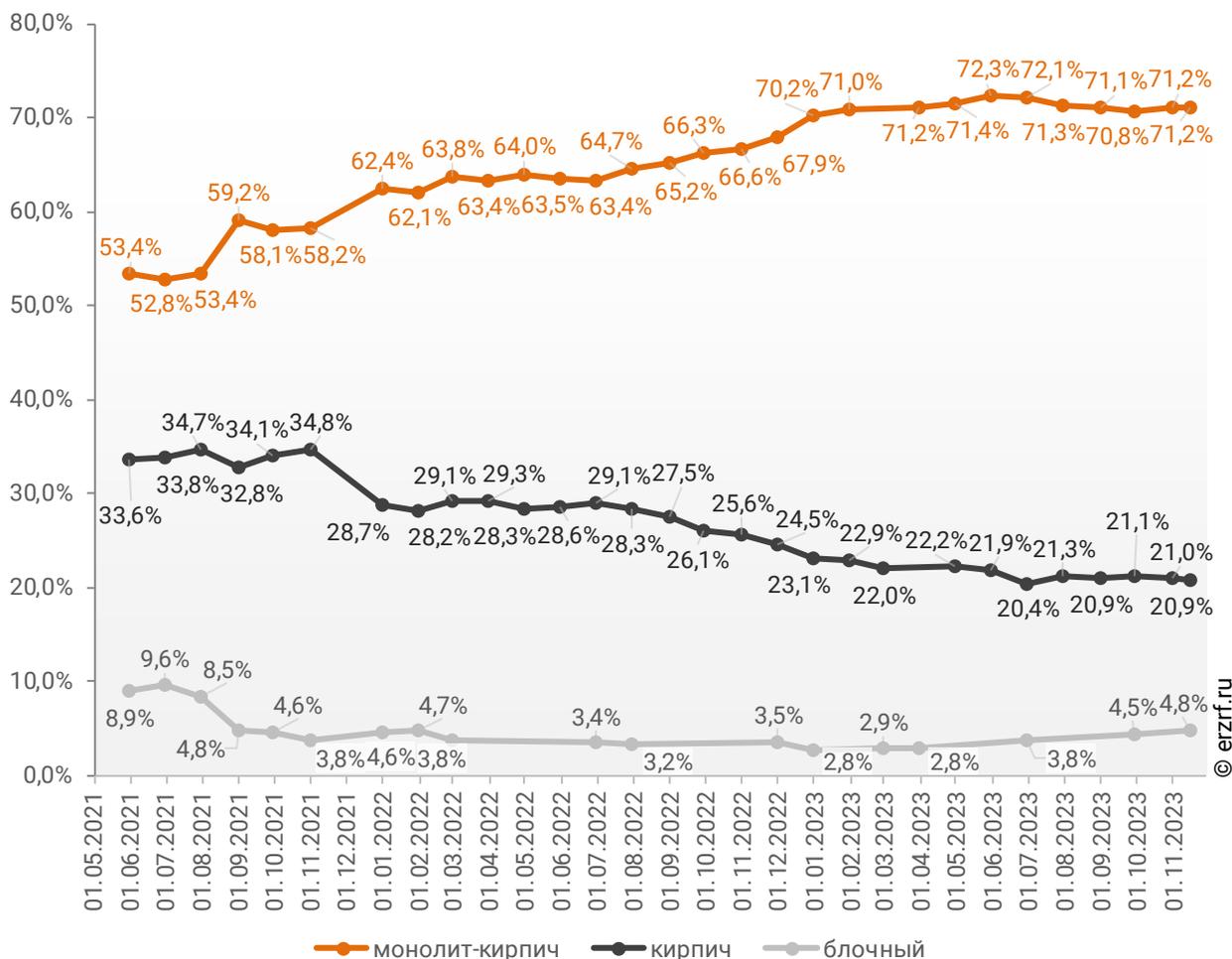
**Распределение жилых новостроек по видам материалов стен по Российской Федерации и в Калининградской области**



Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Калининградской области, представлена на графике 6.

**График 6**

**Динамика изменения долей материалов стен, преобладающих в жилищном строительстве в Калининградской области (на м<sup>2</sup>)**



Среди строящегося жилья Калининградской области у 88,8% материал наружных стен в проектной декларации указан в соответствии с приказом Министерства строительства и Жилищно-коммунального хозяйства №996/пр от 20.12.2016.

Наибольший объем жилищного строительства приходится на объекты с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Их доля составляет 72,4% площади жилых единиц среди объектов, для которых материал указан согласно утвержденной форме проектной декларации.

Распределение материалов стен жилищного строительства в соответствии с действующей формой проектной декларации представлено ниже (Таблица 10, Гистограмма 7).

**Таблица 10**

Материал стен по новой форме ПД	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	85	53,8%	14 188	69,7%	813 555	72,4%
бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	58	36,7%	4 271	21,0%	215 402	19,2%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	2	1,3%	591	2,9%	28 460	2,5%
бескаркасные со стенами из крупных каменных блоков и панелей	6	3,8%	495	2,4%	25 788	2,3%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	2	1,3%	424	2,1%	18 717	1,7%
со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	4	2,5%	235	1,2%	13 012	1,2%
со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей	1	0,6%	153	0,8%	8 133	0,7%
<b>Общий итог</b>	<b>158</b>	<b>100%</b>	<b>20 357</b>	<b>100%</b>	<b>1 123 067</b>	<b>100%</b>

Гистограмма 7

Распределение жилых новостроек Калининградской области по материалам стен (по утвержденной форме ПД)



## 7. ТОП застройщиков Калининградской области по объемам строительства

По состоянию на ноябрь 2023 года строительство жилья в Калининградской области осуществляют 67 застройщиков (брендов), которые представлены 94 компаниями (юридическими лицами).

ТОП застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Калининградской области на ноябрь 2023 года представлен в таблице 11.

**Таблица 11**

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
1	<b>Фонд ЖСС КО</b>	11	5,7%	2 028	8,7%	117 182	9,3%
2	<b>ГК Расцвет</b>	7	3,6%	1 206	5,2%	71 066	5,6%
3	<b>СК МПК</b>	6	3,1%	1 204	5,2%	67 575	5,3%
4	<b>КСК</b>	15	7,7%	1 205	5,2%	65 356	5,2%
5	<b>ГК ССК</b>	4	2,1%	1 109	4,8%	60 486	4,8%
6	<b>ГК Мегаполис</b>	4	2,1%	895	3,8%	53 512	4,2%
7	<b>Акфен</b>	2	1,0%	943	4,0%	48 410	3,8%
8	<b>Холдинг Setl Group</b>	8	4,1%	1 227	5,3%	48 010	3,8%
9	<b>Строительный трест</b>	7	3,6%	790	3,4%	47 416	3,7%
10	<b>СЗ МП Строй</b>	1	0,5%	740	3,2%	47 079	3,7%
11	<b>ГК ДОМАРТ</b>	4	2,1%	674	2,9%	40 974	3,2%
12	<b>МакроСтрой</b>	10	5,2%	1 060	4,6%	40 277	3,2%
13	<b>КТСХ</b>	2	1,0%	535	2,3%	37 682	3,0%
14	<b>ГК Балтия-Инвестстрой</b>	8	4,1%	678	2,9%	37 114	2,9%
15	<b>ГК Модуль-Стройград</b>	6	3,1%	765	3,3%	36 051	2,8%
16	<b>СЗ Инвест-Ком</b>	4	2,1%	626	2,7%	32 263	2,5%
17	<b>СЗ БСК</b>	1	0,5%	457	2,0%	26 478	2,1%
18	<b>Специализированный застройщик Гефест</b>	1	0,5%	387	1,7%	23 953	1,9%
19	<b>РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ</b>	3	1,5%	226	1,0%	20 771	1,6%
20	<b>Люкс Строй Сервис</b>	1	0,5%	302	1,3%	20 253	1,6%
21	<b>ГК КПД-Калининград</b>	4	2,1%	293	1,3%	15 894	1,3%
22	<b>СЗ Акфен Престиж</b>	1	0,5%	285	1,2%	15 335	1,2%
23	<b>СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ КАЛИНИНГРАДА</b>	3	1,5%	258	1,1%	15 222	1,2%
24	<b>ГК Багратион</b>	2	1,0%	324	1,4%	13 561	1,1%
25	<b>ГК Инвент</b>	4	2,1%	282	1,2%	13 139	1,0%
26	<b>СЗ СК СтройИнвестиция</b>	4	2,1%	334	1,4%	12 835	1,0%
27	<b>ГК Холдинг Калининградстройинвест</b>	3	1,5%	214	0,9%	12 002	0,9%
28	<b>Специализированный Застройщик КЕНИГСБЕРГСТРОЙ</b>	2	1,0%	224	1,0%	11 738	0,9%
29	<b>ГК Балтийский парус</b>	2	1,0%	264	1,1%	11 436	0,9%
30	<b>Специализированный застройщик АС</b>	1	0,5%	203	0,9%	11 271	0,9%

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
31	<i>СЗ Компас</i>	1	0,5%	143	0,6%	10 749	0,8%
32	<i>СЗ ОЛИМП</i>	1	0,5%	158	0,7%	10 646	0,8%
33	<i>ГК РЕКСТРОЙ</i>	4	2,1%	217	0,9%	9 946	0,8%
34	<i>Специализированный застройщик 75 лет Калининградской области</i>	1	0,5%	186	0,8%	8 968	0,7%
35	<i>ТвН</i>	3	1,5%	150	0,6%	8 787	0,7%
36	<i>СЗ Баральт-М</i>	5	2,6%	220	0,9%	8 712	0,7%
37	<i>Газтеплосервис плюс</i>	4	2,1%	120	0,5%	8 424	0,7%
38	<i>СЗ СД МАРКЕТ</i>	2	1,0%	142	0,6%	8 392	0,7%
39	<i>РосБалтСтрой</i>	4	2,1%	98	0,4%	7 943	0,6%
40	<i>Балтик СТ</i>	1	0,5%	128	0,5%	6 963	0,6%
41	<i>Эллипс</i>	2	1,0%	144	0,6%	6 730	0,5%
42	<i>СОЮЗИНВЕСТ</i>	2	1,0%	109	0,5%	6 050	0,5%
43	<i>ГК Регион</i>	3	1,5%	138	0,6%	5 296	0,4%
44	<i>СЗ Лазурь</i>	1	0,5%	95	0,4%	5 251	0,4%
45	<i>СЗ БНК</i>	1	0,5%	70	0,3%	5 229	0,4%
46	<i>СЗ Альянс-Брилл</i>	1	0,5%	80	0,3%	5 188	0,4%
47	<i>СЗ Горизонт</i>	1	0,5%	80	0,3%	4 813	0,4%
48	<i>СЗ ЖК на Новой</i>	1	0,5%	95	0,4%	4 621	0,4%
49	<i>СЗ ТЕРМОТЕХ</i>	1	0,5%	115	0,5%	4 565	0,4%
50	<i>СЗ Люкс Строй Сервис</i>	1	0,5%	72	0,3%	4 563	0,4%
51	<i>Статус</i>	2	1,0%	96	0,4%	4 415	0,3%
52	<i>СЗ БОМАРИС</i>	1	0,5%	27	0,1%	4 279	0,3%
53	<i>СЗ Квартал 02</i>	2	1,0%	66	0,3%	4 122	0,3%
54	<i>ГК СТК-Балт</i>	1	0,5%	90	0,4%	4 069	0,3%
55	<i>ГК Вега</i>	1	0,5%	72	0,3%	3 943	0,3%
56	<i>СЗ Первая Сотня</i>	1	0,5%	77	0,3%	3 917	0,3%
57	<i>Специализированный застройщик ЖК Резиденция</i>	1	0,5%	97	0,4%	3 881	0,3%
58	<i>САМСТРОЙ</i>	1	0,5%	60	0,3%	3 712	0,3%
59	<i>Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства КО</i>	4	2,1%	68	0,3%	3 663	0,3%
60	<i>Специализированный застройщик ОТК Инвест</i>	2	1,0%	60	0,3%	3 452	0,3%
61	<i>СР Эталон</i>	1	0,5%	30	0,1%	2 107	0,2%
62	<i>КОСМОС</i>	1	0,5%	144	0,6%	1 994	0,2%
63	<i>СЗ СК СОЗДАНИЕ</i>	1	0,5%	27	0,1%	1 851	0,1%
64	<i>ГК БетонСтройМонтаж</i>	1	0,5%	40	0,2%	1 708	0,1%
65	<i>СЗ АТЛАНТ</i>	1	0,5%	28	0,1%	1 438	0,1%
66	<i>СЗ Паллада</i>	1	0,5%	6	0,0%	432	0,0%
67	<i>СЗ СИВИЛЛ</i>	1	0,5%	1	0,0%	90	0,0%
<b>Общий итог</b>		<b>194</b>	<b>100%</b>	<b>23 287</b>	<b>100%</b>	<b>1 265 250</b>	<b>100%</b>

Сведения о переносе с прошлых периодов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам по ТОП застройщиков Калининградской области представлены в таблице 12.

**Таблица 12**

№	Рейтинг EP3*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		Уточнение срока
				м <sup>2</sup>	м <sup>2</sup>	
1	★ 5,0	Фонд ЖСС КО	117 182	0	0,0%	-
2	н/р	ГК Расцвет	71 066	0	0,0%	-
3	★ 2,5	СК МПК	67 575	0	0,0%	-
4	★ 4,5	КСК	65 356	0	0,0%	-
5	★ 5,0	ГК ССК	60 486	0	0,0%	-
6	★ 0,5	ГК Мегapolis	53 512	53 512	100%	76,9
7	★ 0,5	Акфен	48 410	48 410	100%	66,7
8	★ 5,0	Холдинг Setl Group	48 010	1 345	2,8%	0,3
9	★ 5,0	Строительный трест	47 416	0	0,0%	-
10	н/р	СЗ МП Строй	47 079	0	0,0%	-
11	★ 1,0	ГК ДОМАРТ	40 974	22 890	55,9%	18,8
12	★ 5,0	МакроСтрой	40 277	0	0,0%	-
13	★ 4,5	КТСХ	37 682	0	0,0%	-
14	★ 1,5	ГК Балтия-Инвестстрой	37 114	13 776	37,1%	15,6
15	★ 4,0	ГК Модуль-Стройград	36 051	11 651	32,3%	4,9
16	н/р	СЗ Инвест-Ком	32 263	0	0,0%	-
17	н/р	СЗ БСК	26 478	0	0,0%	-
18	н/р	Специализированный застройщик Гефест	23 953	0	0,0%	-
19	★ 1,5	РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ	20 771	19 081	91,9%	19,3
20	н/р	Люкс Строй Сервис	20 253	0	0,0%	-
21	★ 5,0	ГК КПД-Калининград	15 894	0	0,0%	-
22	н/р	СЗ Акфен Престиж	15 335	15 335	100%	30,0
23	н/р	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ КАЛИНИНГРАДА	15 222	2 573	16,9%	1,0
24	★ 2,0	ГК Багратион	13 561	0	0,0%	-
25	н/р	ГК Инвент	13 139	0	0,0%	-
26	н/р	СЗ СК СтройИнвестиция	12 835	0	0,0%	-
27	★ 4,5	ГК Холдинг Калининградстройинвест	12 002	0	0,0%	-

\* Рейтинг EP3 – показатель (от 0 до 5) соблюдения декларируемого срока ввода жилья в эксплуатацию и/или передачи квартир дольщикам;  
н/р – нет рейтинга EP3, недостаточный опыт ввода многоквартирных домов.

№	Рейтинг EP3*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			Уточнение срока
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		
				м <sup>2</sup>	м <sup>2</sup>	
28	н/р	Специализированный Застройщик КЕНИГСБЕРГСТРОЙ	11 738	0	0,0%	-
29	★ 4,0	ГК Балтийский парус	11 436	11 436	100%	3,0
30	н/р	Специализированный застройщик АС	11 271	11 271	100%	12,0
31	н/р	СЗ Компас	10 749	0	0,0%	-
32	н/р	СЗ ОЛИМП	10 646	0	0,0%	-
33	★ 1,5	ГК РЕКСТРОЙ	9 946	0	0,0%	-
34	н/р	Специализированный застройщик 75 лет Калининградской области	8 968	0	0,0%	-
35	★ 1,0	ТвН	8 787	0	0,0%	-
36	н/р	СЗ Баральт-М	8 712	0	0,0%	-
37	н/р	Газтеплосервис плюс	8 424	8 424	100%	69,0
38	н/р	СЗ СД МАРКЕТ	8 392	0	0,0%	-
39	★ 1,5	РосБалтСтрой	7 943	4 791	60,3%	43,4
40	н/р	Балтик СТ	6 963	6 963	100%	87,0
41	★ 2,0	Эллипс	6 730	0	0,0%	-
42	н/р	СОЮЗИНВЕСТ	6 050	6 050	100%	12,4
43	н/р	ГК Регион	5 296	0	0,0%	-
44	н/р	СЗ Лазурь	5 251	0	0,0%	-
45	н/р	СЗ БНК	5 229	5 229	100%	18,0
46	н/р	СЗ Альянс-Брилл	5 188	0	0,0%	-
47	н/р	СЗ Горизонт	4 813	4 813	100%	15,0
48	н/р	СЗ ЖК на Новой	4 621	0	0,0%	-
49	н/р	СЗ ТЕРМОТЕХ	4 565	4 565	100%	18,0
50	н/р	СЗ Люкс Строй Сервис	4 563	0	0,0%	-
51	н/р	Статус	4 415	0	0,0%	-
52	н/р	СЗ БОМАРИС	4 279	4 279	100%	15,0
53	н/р	СЗ Квартал 02	4 122	0	0,0%	-
54	н/р	ГК СТК-Балт	4 069	0	0,0%	-
55	н/р	ГК Вега	3 943	0	0,0%	-
56	н/р	СЗ Первая Сотня	3 917	0	0,0%	-
57	н/р	Специализированный застройщик ЖК Резиденция	3 881	0	0,0%	-
58	н/р	САМСТРОЙ	3 712	0	0,0%	-
59	н/р	Фонд защиты прав граждан- участников долевого строительства КО	3 663	2 307	63,0%	58,6
60	н/р	Специализированный застройщик ОТК Инвест	3 452	3 452	100%	22,5
61	н/р	СР Эталон	2 107	0	0,0%	-
62	н/р	КОСМОС	1 994	0	0,0%	-
63	н/р	СЗ СК СОЗДАНИЕ	1 851	1 851	100%	9,0
64	н/р	ГК БетонСтройМонтаж	1 708	0	0,0%	-

№	Рейтинг ЕРЗ*	Застройщик	Совокупная S жилых единиц			
			всего	в т.ч. с переносом срока с прошлых периодов		Уточнение срока
				м <sup>2</sup>	м <sup>2</sup>	
65	н/р	<i>СЗ АТЛАНТ</i>	1 438	0	0,0%	-
66	н/р	<i>СЗ Паллада</i>	432	0	0,0%	-
67	н/р	<i>СЗ СИВИЛЛ</i>	90	90	100%	6,0
<b>Общий итог</b>			<b>1 265 250</b>	<b>264 094</b>	<b>20,9%</b>	<b>9,6</b>

Максимальное среднее уточнение планируемого срока ввода объектов в эксплуатацию выявлено у застройщика «Балтик СТ» и составляет 87,0 месяца.

## 8. Жилые комплексы, строящиеся застройщиками в Калининградской области

В Калининградской области возводится 98 жилых комплексов. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Калининградской области, по совокупной площади жилых единиц, представлено в приложении 2.

Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «ВКЛЮЧИ» (город Гурьевск). В этом жилом комплексе застройщик «ГК ССК» возводит 4 дома, включающих 1 109 жилых единиц, совокупной площадью 60 486 м<sup>2</sup>.

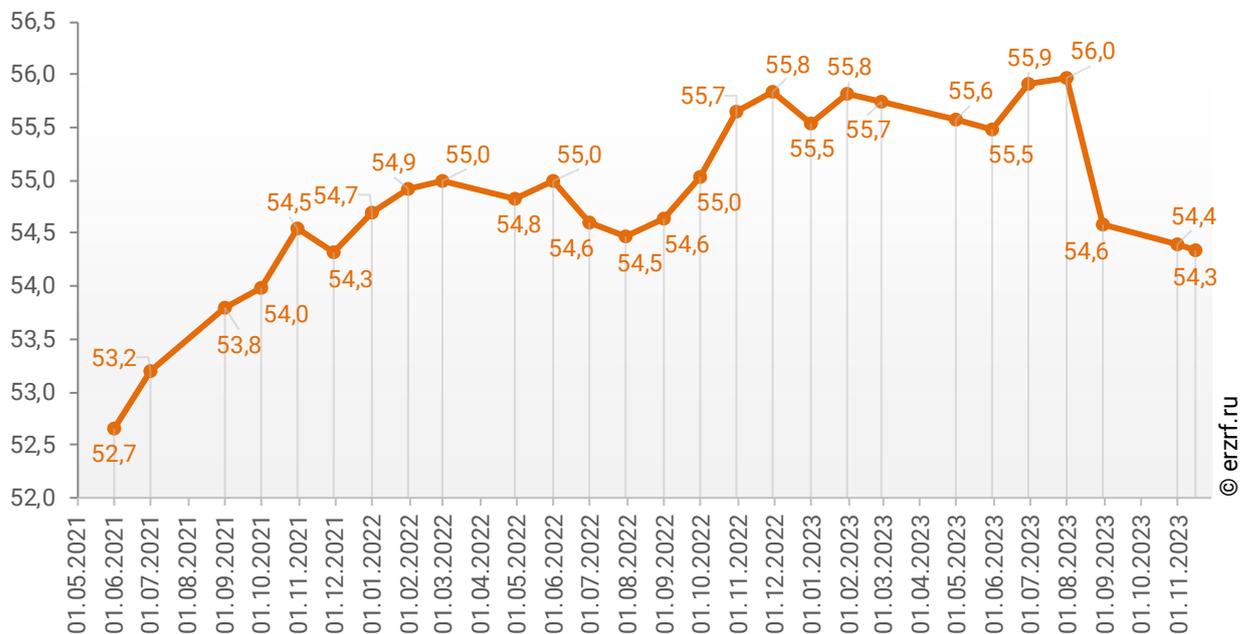
## 9. Средняя площадь жилых единиц, строящихся застройщиками в Калининградской области

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Калининградской области, составляет 54,3 м<sup>2</sup>. По Российской Федерации этот показатель составляет 49,2 м<sup>2</sup>.

Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Калининградской области представлена на графике 7.

**График 7**

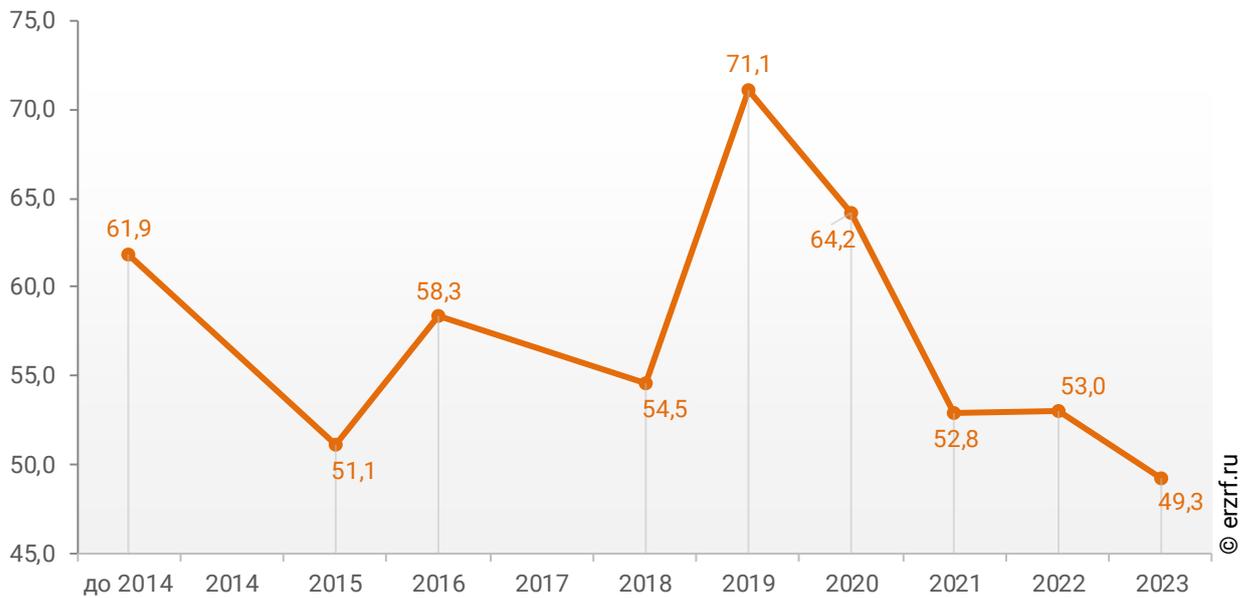
Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Калининградской области, м<sup>2</sup>



При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Калининградской области, разрешение на строительство которых выдано в 2023 году, составляет 49,3 м<sup>2</sup>. Распределение средней площади строящихся жилых единиц Калининградской области по годам выдачи разрешения на строительство представлено на графике 8.

**График 8**

**Распределение средней площади строящихся жилых единиц Калининградской области по годам выдачи разрешения на строительство, м<sup>2</sup>**



Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «КОСМОС» – 13,8 м<sup>2</sup>. Самая большая – у застройщика «СЗ БОМАРИС» – 158,5 м<sup>2</sup> (Таблица 13).

**Таблица 13**

<b>Застройщик</b>	<b>Ср. площадь квартиры, м<sup>2</sup></b>
КОСМОС	13,8
МакроСтрой	38,0
ГК Регион	38,4
СЗ СК СтройИнвестиция	38,4
Холдинг SetI Group	39,1
СЗ Баральт-М	39,6
СЗ ТЕРМОТЕХ	39,7
Специализированный застройщик ЖК Резиденция	40,0
ГК Багратион	41,9
ГК БетонСтройМонтаж	42,7
ГК Балтийский парус	43,3
ГК СТК-Балт	45,2
ГК РЕКСТРОЙ	45,8
Статус	46,0
ГК Инвент	46,6
Эллипс	46,7
ГК Модуль-Стройград	47,1
Специализированный застройщик 75 лет Калининградской области	48,2
СЗ ЖК на Новой	48,6
СЗ Первая Сотня	50,9
Акфен	51,3
СЗ АТЛАНТ	51,4
СЗ Инвест-Ком	51,5
Специализированный Застройщик КЕНИГСБЕРГСТРОЙ	52,4
СЗ Акфен Престиж	53,8
Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства КО	53,9
КСК	54,2
ГК КПД-Калининград	54,2
Балтик СТ	54,4
ГК ССК	54,5
ГК Балтия-Инвестстрой	54,7
ГК Вега	54,8
СЗ Лазурь	55,3
СОЮЗИНВЕСТ	55,5
Специализированный застройщик АС	55,5
ГК Холдинг Калининградстройинвест	56,1
СК МПК	56,1
Специализированный застройщик ОТК Инвест	57,5
Фонд ЖСС КО	57,8
СЗ БСК	57,9
ТвН	58,6
ГК Расцвет	58,9

<b>Застройщик</b>	<b>Ср. площадь квартиры, м<sup>2</sup></b>
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ КАЛИНИНГРАДА	59,0
СЗ СД МАРКЕТ	59,1
ГК Мегаполис	59,8
Строительный трест	60,0
СЗ Горизонт	60,2
ГК ДОМАРТ	60,8
САМСТРОЙ	61,9
Специализированный застройщик Гефест	61,9
СЗ Квартал 02	62,5
СЗ Люкс Строй Сервис	63,4
СЗ МП Строй	63,6
СЗ Альянс-Брилл	64,9
Люкс Строй Сервис	67,1
СЗ ОЛИМП	67,4
СЗ СК СОЗДАНИЕ	68,6
Газтеплосервис плюс	70,2
СР Эталон	70,2
КТСХ	70,4
СЗ Паллада	72,0
СЗ БНК	74,7
СЗ Компас	75,2
РосБалтСтрой	81,1
СЗ СИВИЛЛ	90,0
РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ	91,9
СЗ БОМАРИС	158,5
<b>Общий итог</b>	<b>54,3</b>

Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Калининградской области, по средней площади жилых единиц представлено в приложении 3. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «APARTKOSMO» – 13,8 м<sup>2</sup>, застройщик «КОСМОС». Наибольшая – в ЖК «По ул. Динамо» – 158,5 м<sup>2</sup>, застройщик «СЗ БОМАРИС».

## 10. Цена квадратного метра на первичном рынке в Калининградской области

По состоянию на октябрь 2023 средняя цена квадратного метра на первичном рынке Калининградской области, рассчитанная на основании фактических сделок, составила 110 918 рублей. За месяц цена выросла на 0,8%. За год цена увеличилась на 2,3%.<sup>1</sup>

Динамика изменения средней цены новостроек в Калининградской области представлена на графике 9.

**График 9**



<sup>1</sup> По данным [sberindex.ru](https://sberindex.ru)

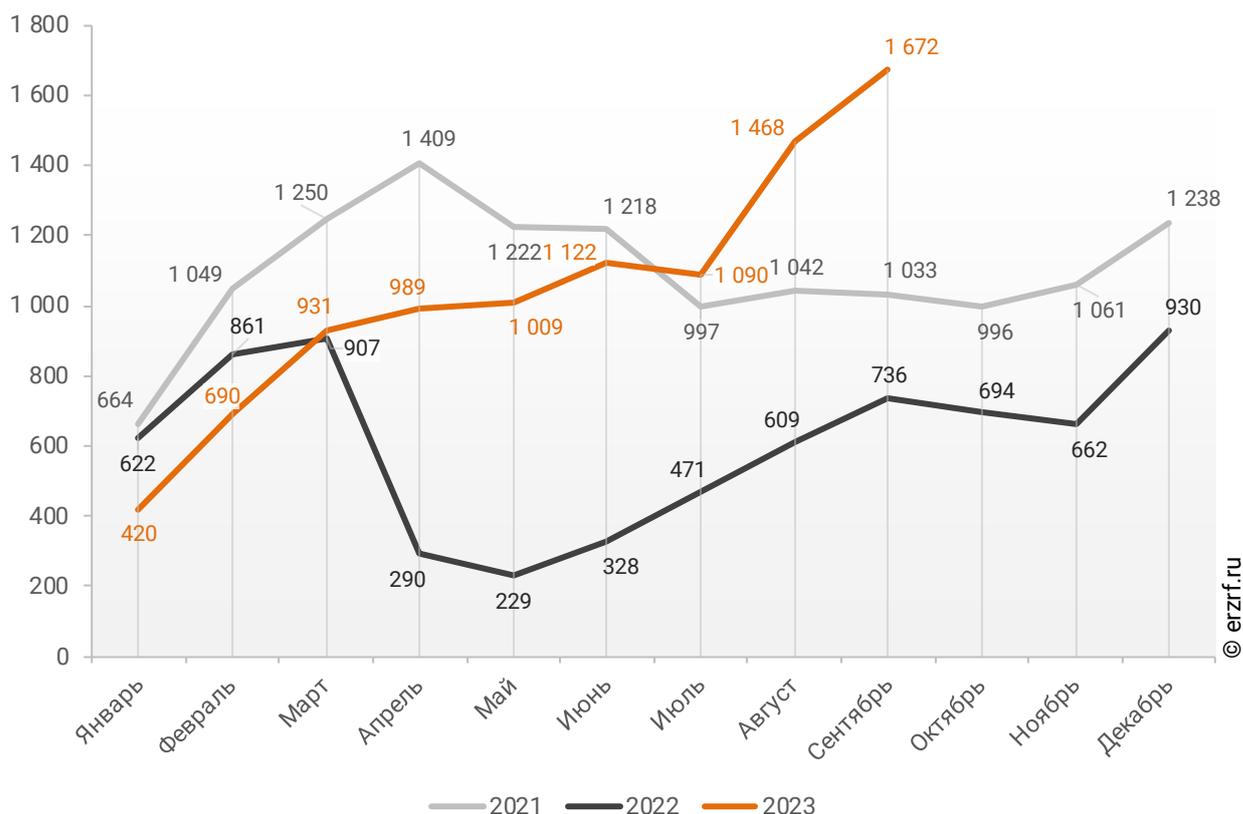
## 11. Ипотечное кредитование для жителей Калининградской области (официальная статистика Банка России)

### 11.1. Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Калининградской области

По данным Банка России, за 9 месяцев 2023 г. количество ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Калининградской области, составило 9 391, что на 85,8% больше уровня 2022 г. (5 053 ИЖК), и на 5,0% меньше уровня, достигнутого в 2021 г. (9 884 ИЖК).

График 10

Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг.

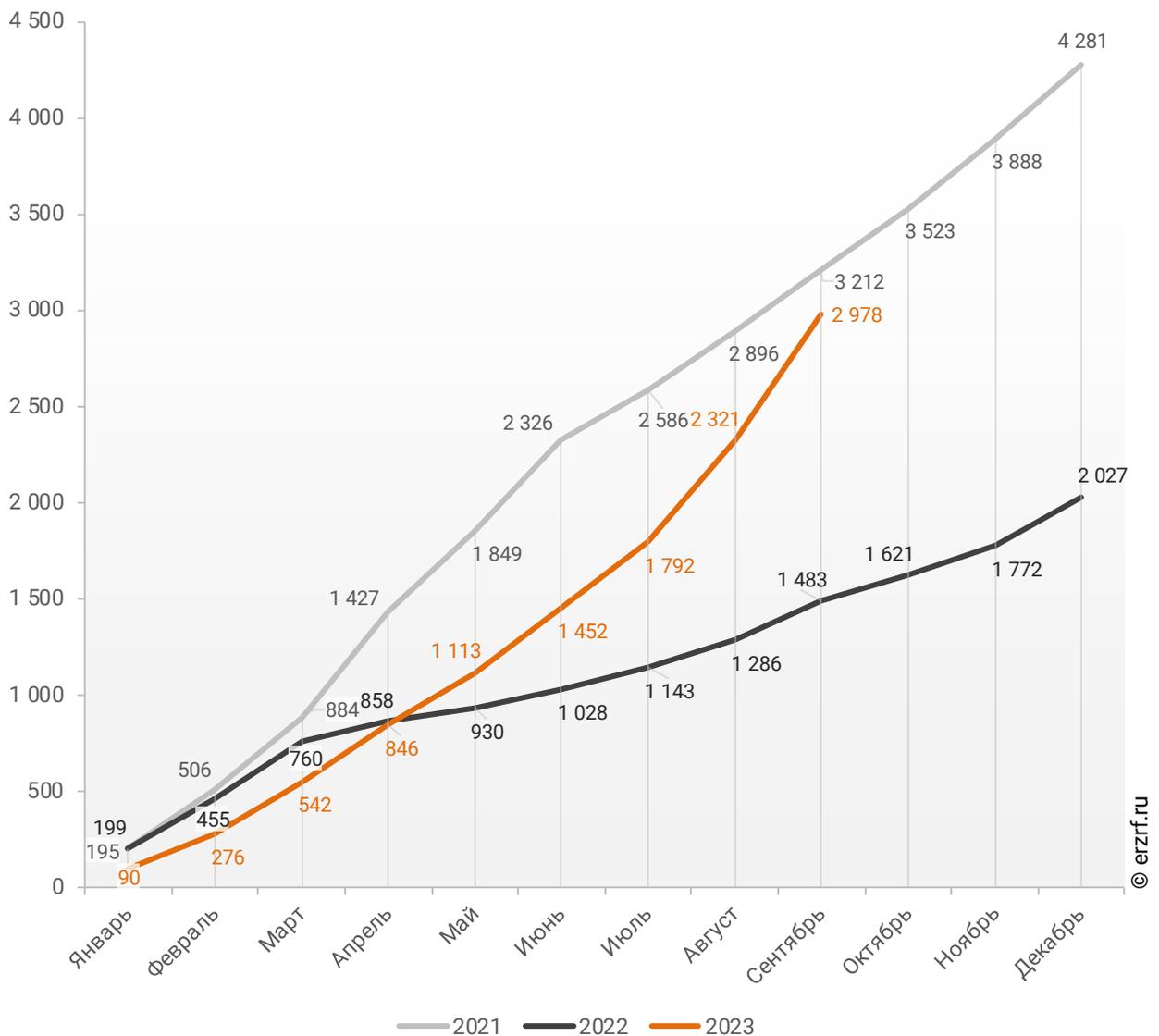


За 9 месяцев 2023 г. количество ИЖК, выданных жителям Калининградской области под залог договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), составило 2 978, что на 100,8% больше, чем в 2022 г. (1 483 ИЖК), и на 7,3% меньше соответствующего значения 2021 г. (3 212 ИЖК).

Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 11.

**График 11**

**Динамика изменения накопленным итогом количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг.**

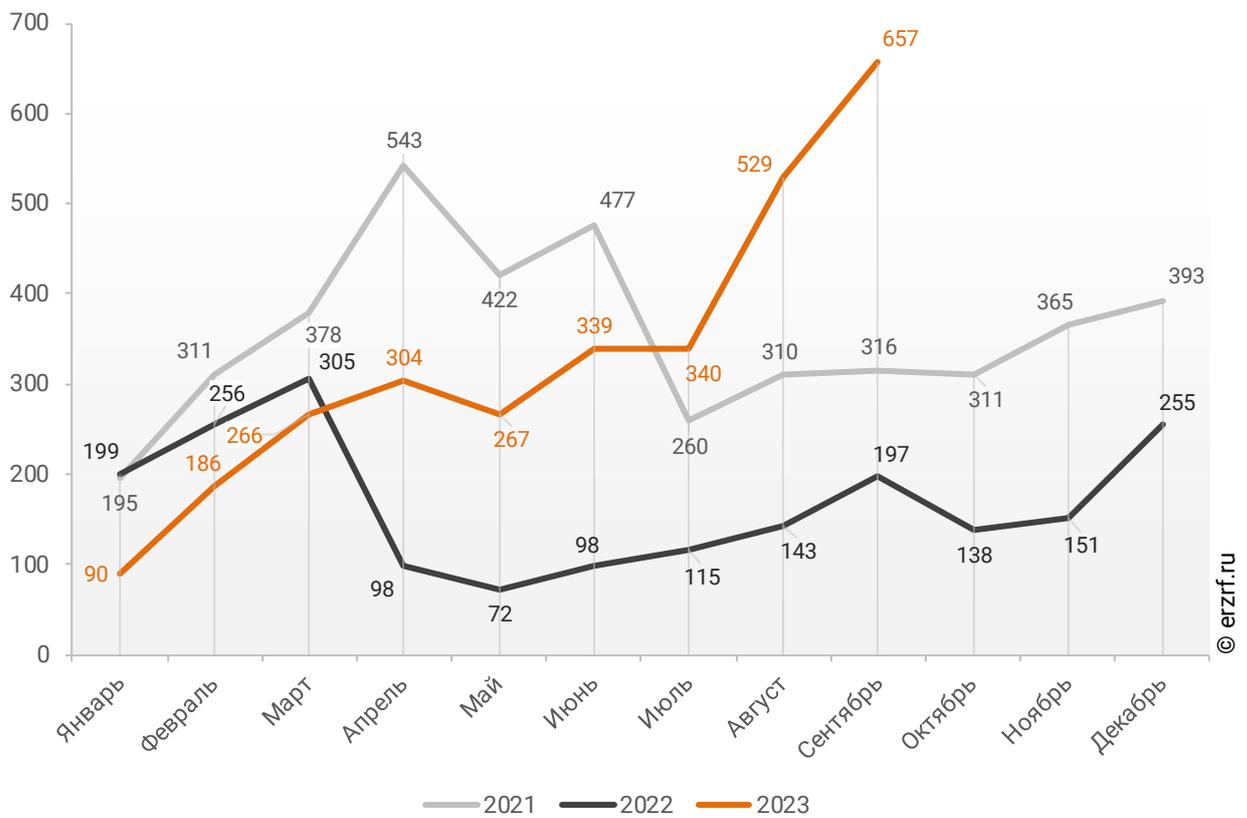


Количество выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в Калининградской области в сентябре 2023 года увеличилось на 233,5% по сравнению с сентябрем 2022 года (657 против 197 годом ранее).

Помесячная разбивка количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 12.

**График 12**

**Динамика ежемесячного изменения количества ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг.**

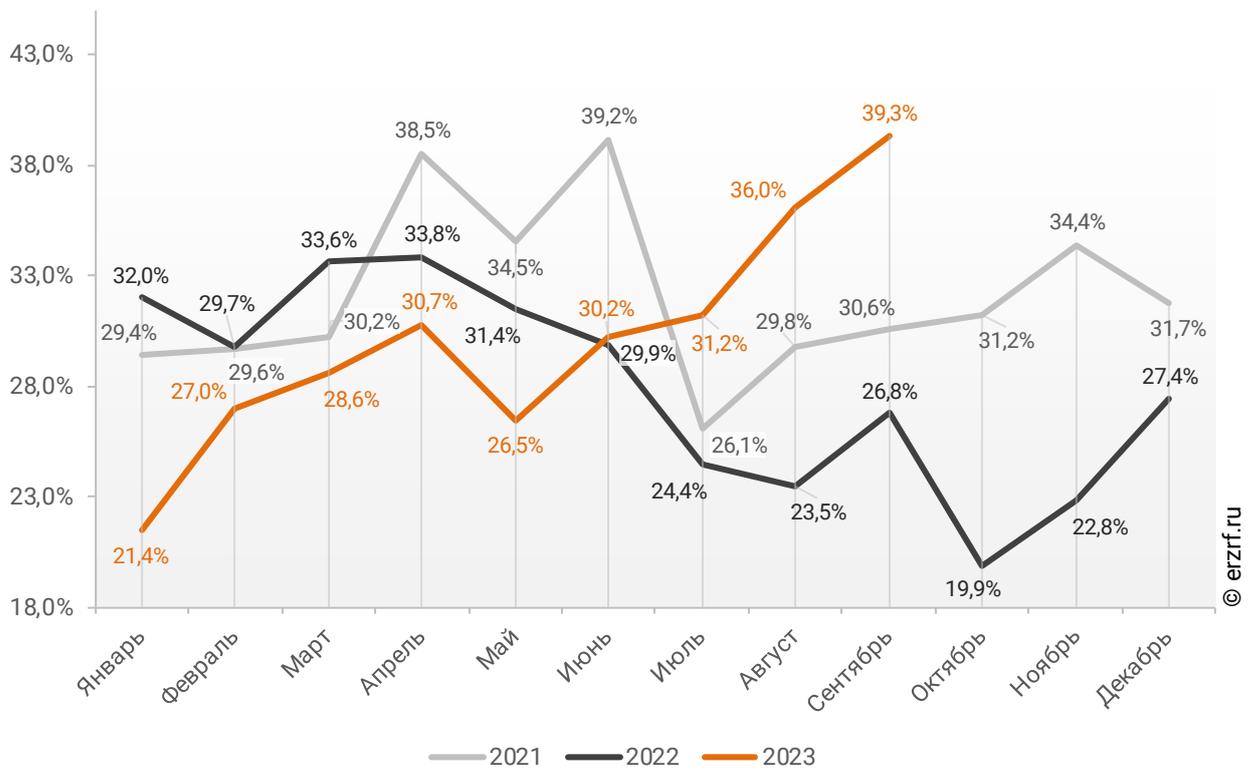


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 9 месяцев 2023 г., составила 31,7% от общего количества ИЖК, выданных жителям Калининградской области за этот же период, что на 2,4 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (29,3%), и на 0,8 п.п. меньше уровня 2021 г. (32,5%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 13.

**График 13**

**Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего количества ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг.**



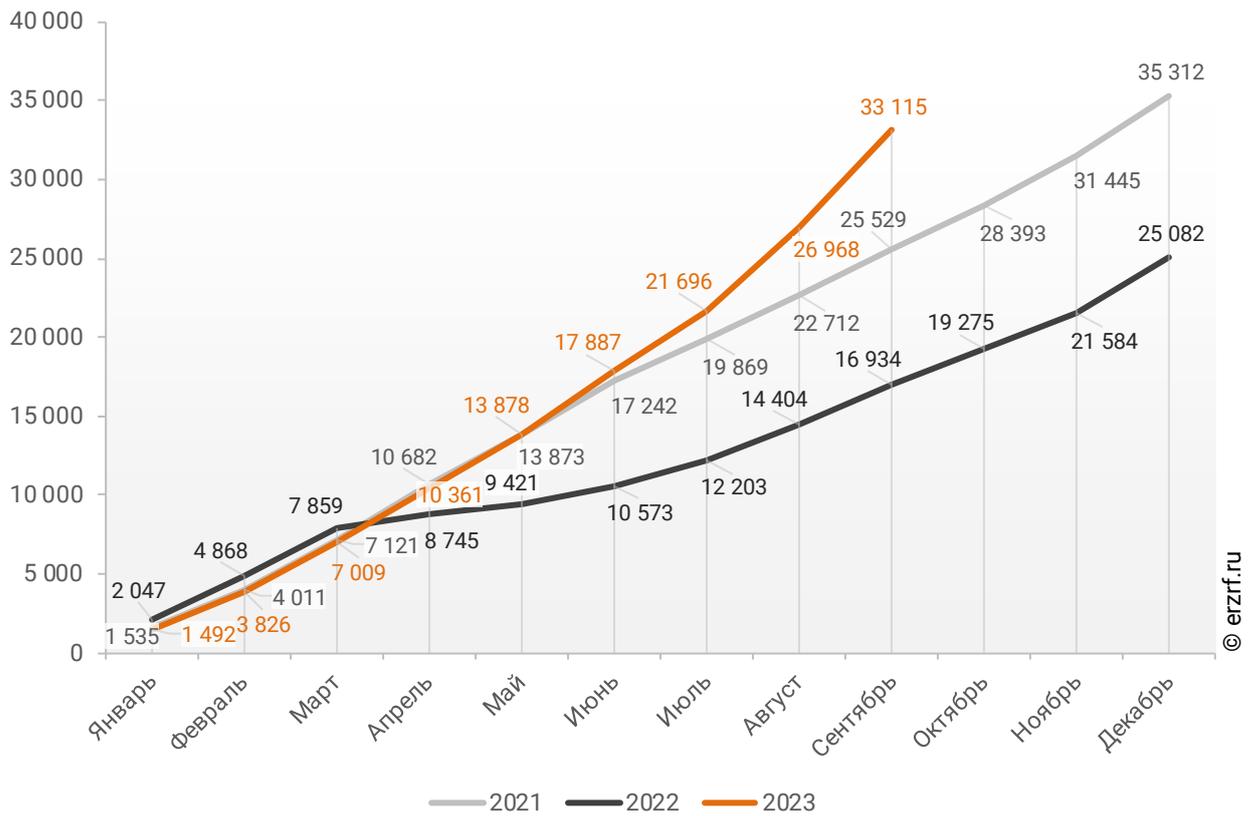
## 11.2. Объем ипотечных кредитов, выданных жителям Калининградской области

По данным Банка России, за 9 месяцев 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Калининградской области, составил 33,12 млрд ₽, что на 95,6% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (16,93 млрд ₽), и на 29,7% больше аналогичного значения 2021 г. (25,53 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 14.

**График 14**

**Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽**

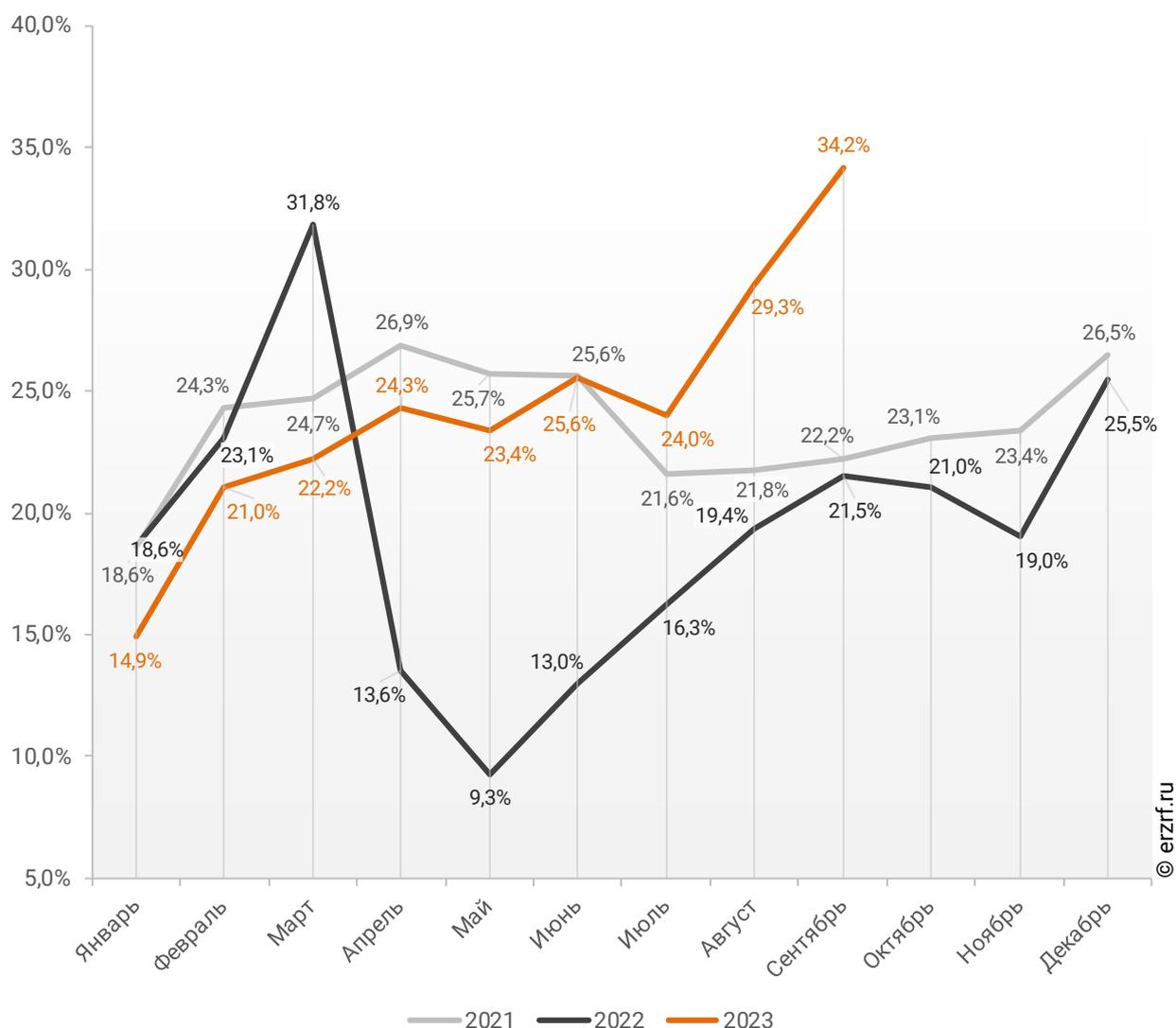


В общем объеме кредитов, выданных за 9 месяцев 2023 г. жителям Калининградской области (131,79 млрд руб.), доля ИЖК составила 25,1%, что на 6,0 п.п. больше соответствующего значения 2022 г. (19,1%), и на 1,4 п.п. больше уровня 2021 г. (23,7%).

Помесячная разбивка доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 15.

**График 15**

**Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК в общем объеме кредитов, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг.**

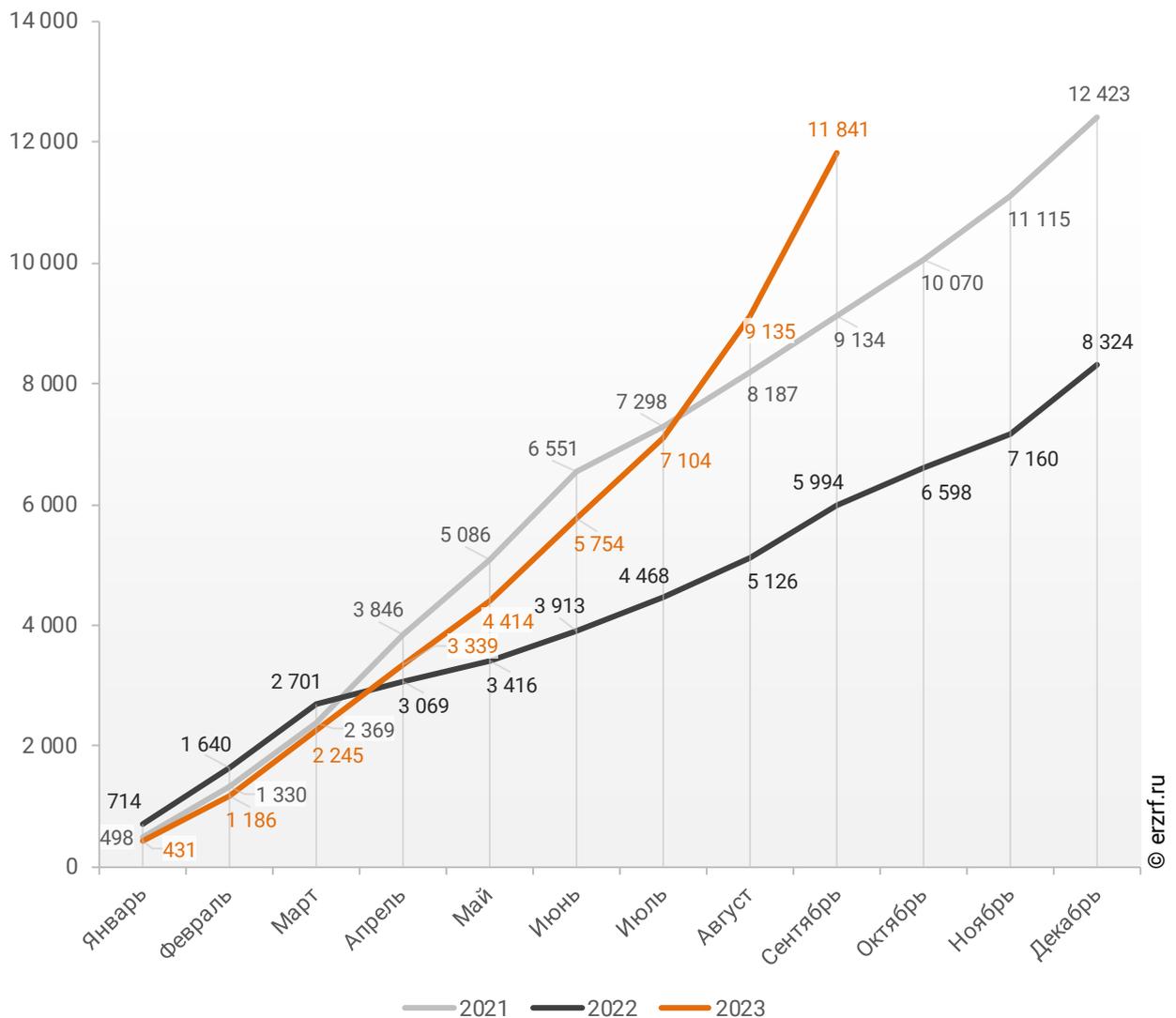


За 9 месяцев 2023 г. объем ИЖК, выданных жителям Калининградской области под залог ДДУ, составил 11,84 млрд ₽ (35,8% от общего объема ИЖК, выданных жителям Калининградской области). Это на 97,5% больше аналогичного значения 2022 г. (5,99 млрд ₽), и на 29,6% больше, чем в 2021 г. (9,13 млрд ₽).

Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 16.

**График 16**

**Динамика изменения накопленным итогом объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽**

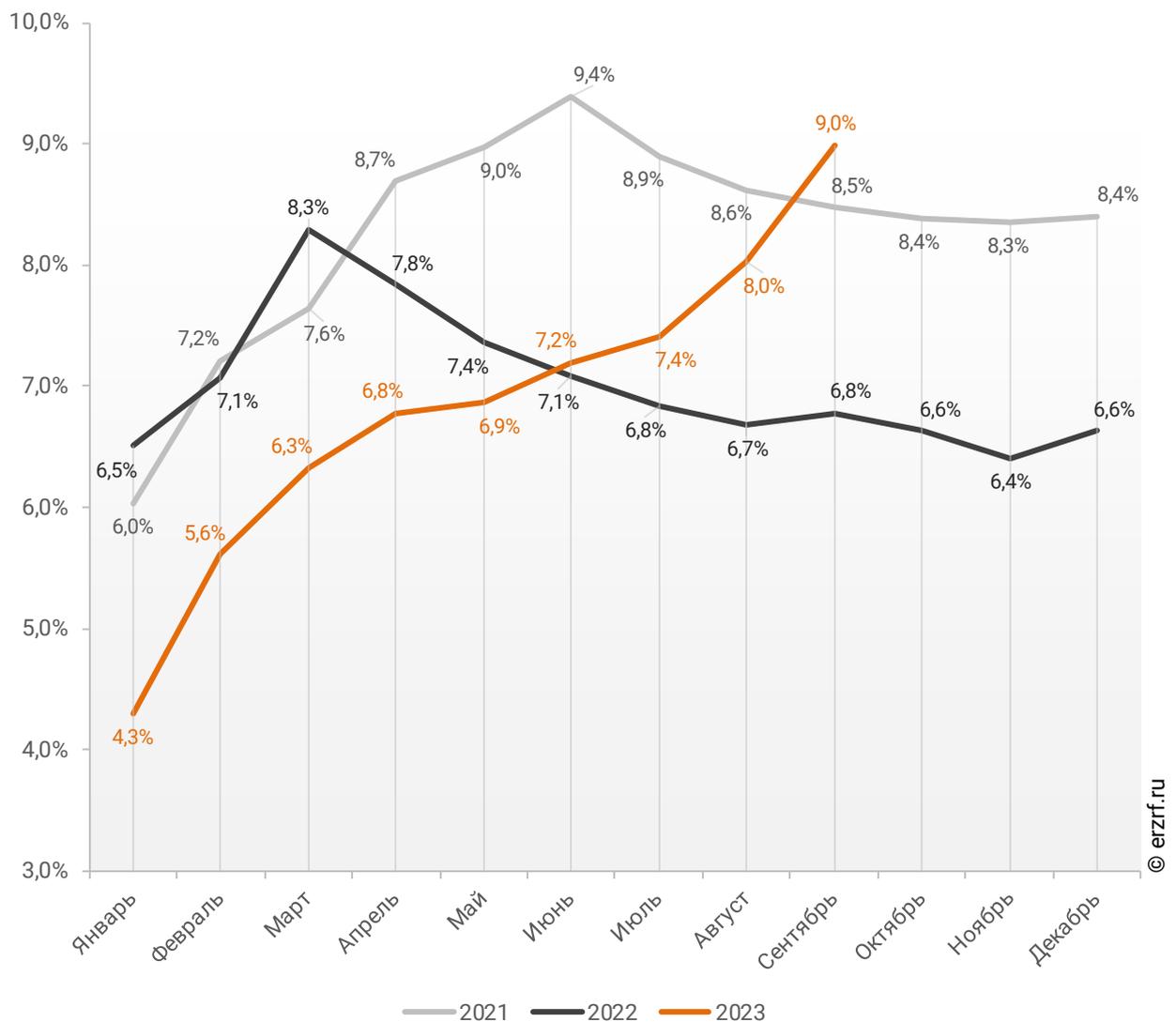


В общем объеме кредитов, выданных за 9 месяцев 2023 г. жителям Калининградской области (131,79 млрд ₽), доля ИЖК под залог ДДУ составила 9,0%, что на 2,2 п.п. больше уровня 2022 г. (6,8%), и на 0,5 п.п. больше уровня, достигнутого в 2021 г. (8,5%).

Динамика изменения доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг., накопленным итогом и ежемесячно приведена на графиках 17 и 18.

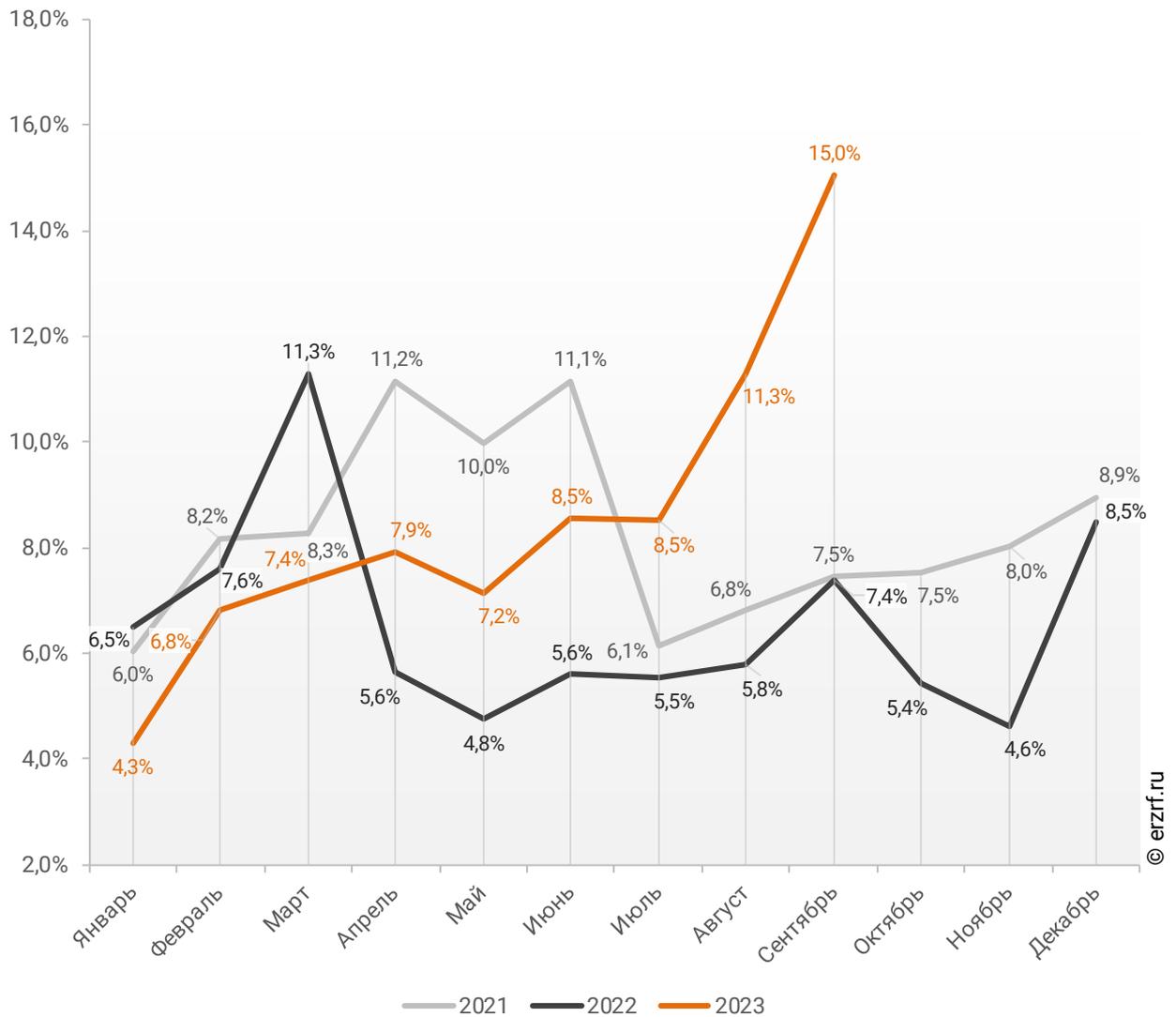
**График 17**

**Динамика изменения накопленным итогом доли ИЖК под залог ДДУ в общем объеме кредитов, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг.**



**График 18**

**Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ  
в общем объеме кредитов, выданных жителям  
Калининградской области в 2021 – 2023 гг.**

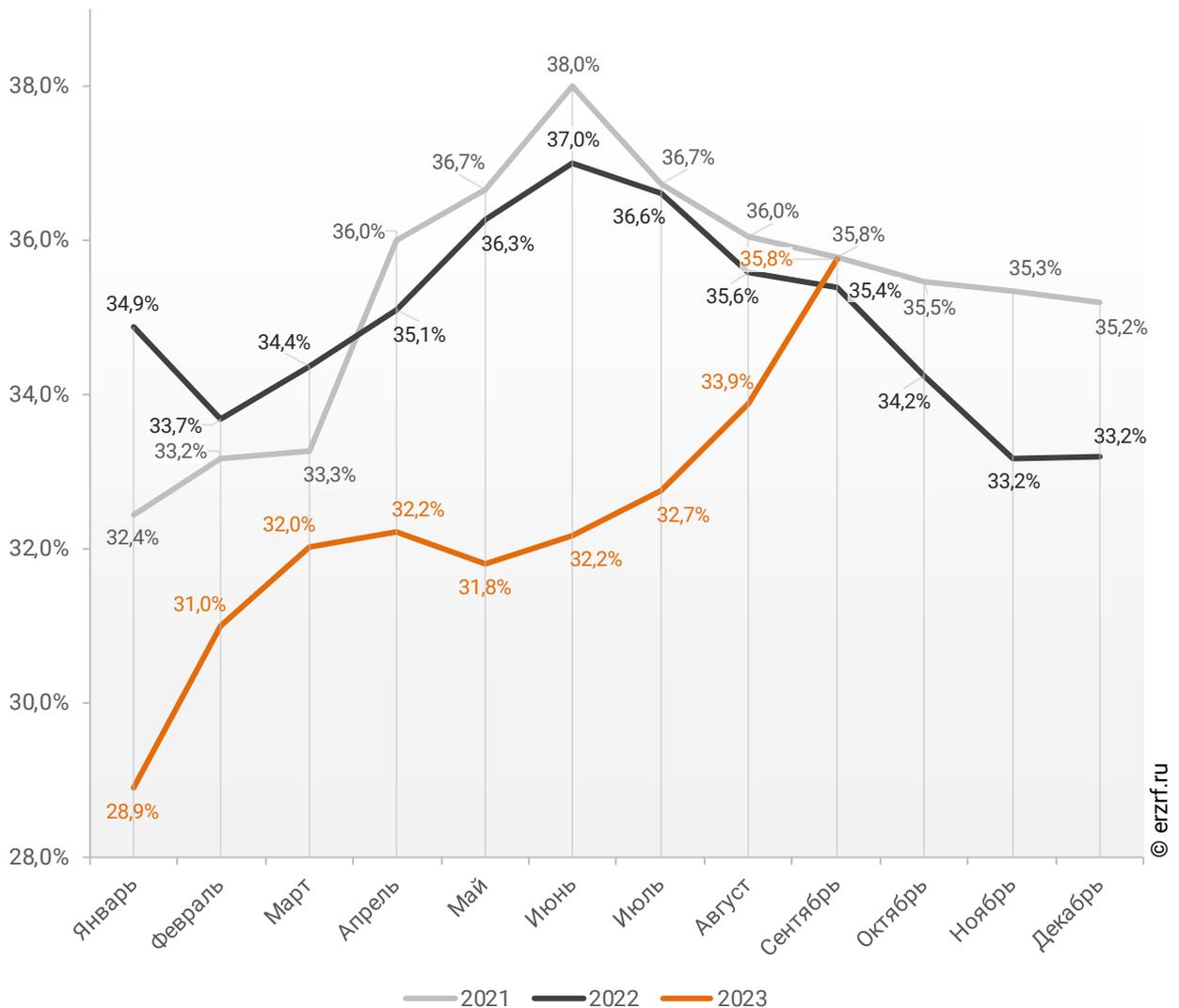


Доля ИЖК, выданных под залог ДДУ за 9 месяцев 2023 г., составила 35,8% от общего объема ИЖК, выданных жителям Калининградской области за этот же период, что на 0,4 п.п. больше, чем в 2022 г. (35,4%), и соответствует значению 2021 г. (35,8%).

Помесячная разбивка доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг., приведена на графике 19.

**График 19**

**Динамика ежемесячного изменения доли ИЖК под залог ДДУ от общего объема ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг.**

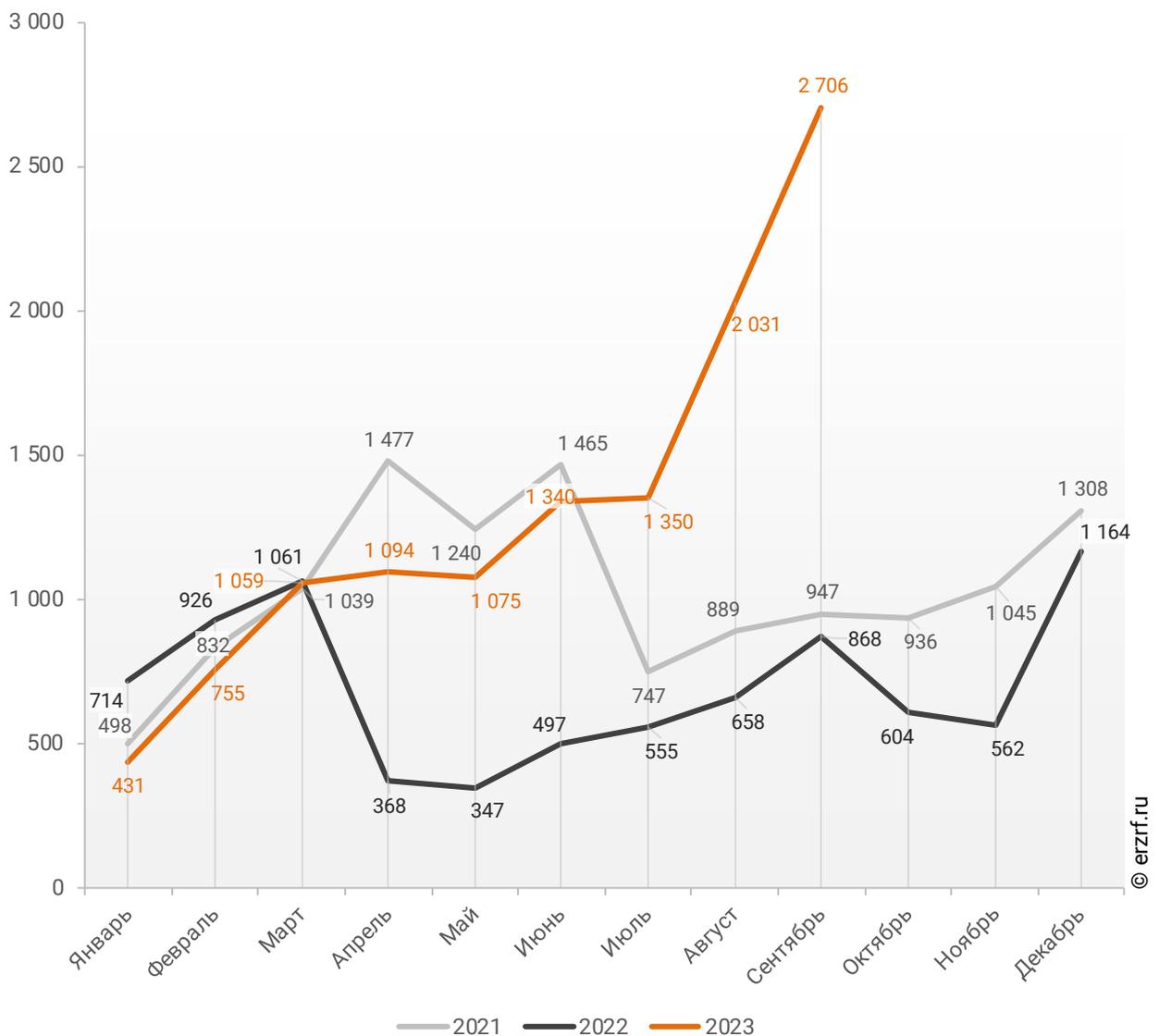


Объем ипотечных кредитов, выданных для долевого строительства в Калининградской области в сентябре 2023 года, увеличился на 211,8% по сравнению с сентябрем 2022 года (2,71 млрд ₽ против 868 млн ₽ годом ранее).

Помесячная разбивка объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 20.

**График 20**

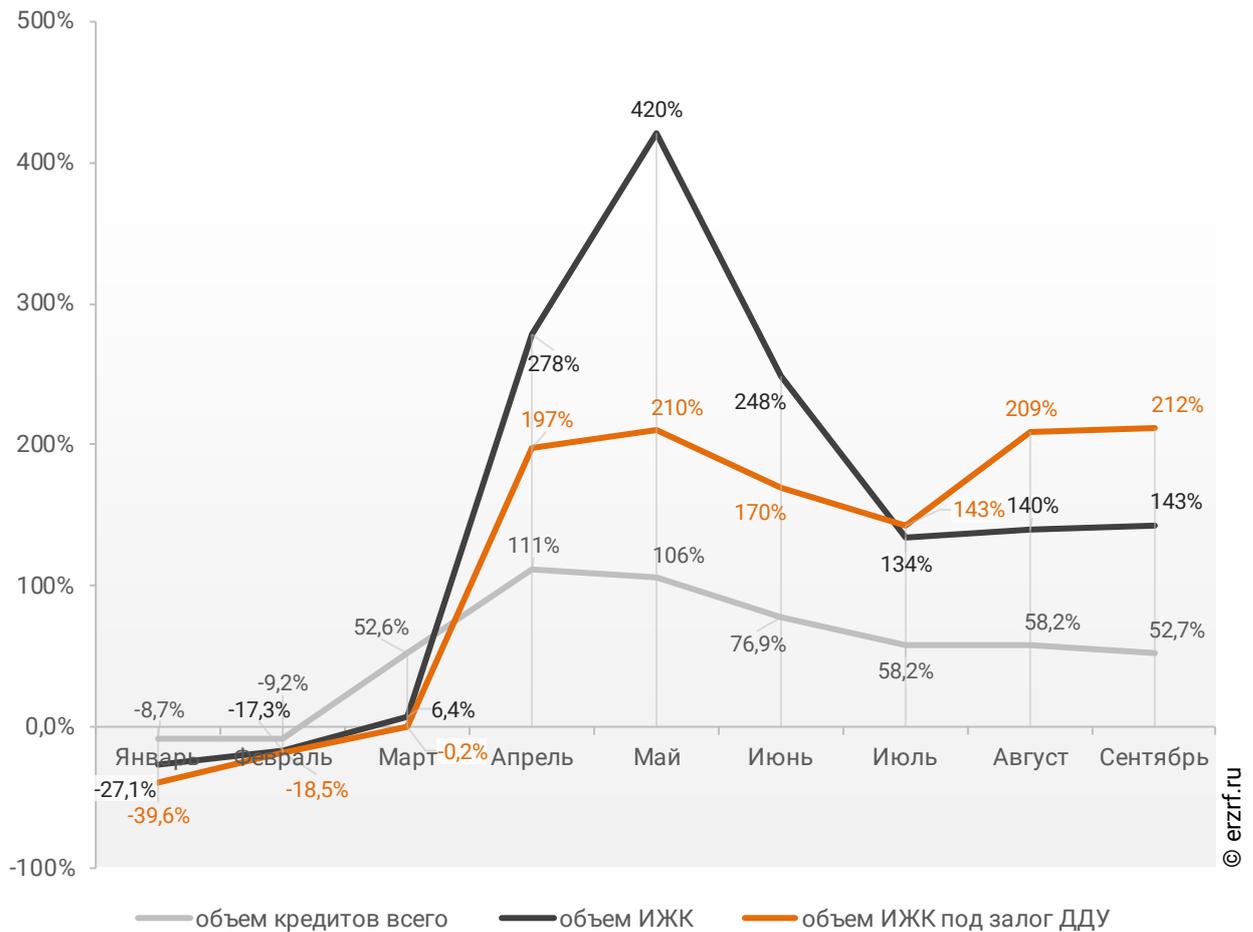
**Динамика ежемесячного изменения объема ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽**



Рост объема ипотечных кредитов для долевого строительства на 211,8% в сентябре 2023 года по сравнению с сентябрем 2022 года сопровождался увеличением объема всех видов кредитов на 52,7% (17,99 млрд ₹ против 11,78 млрд ₹ годом ранее), а также всех видов ипотечных жилищных кредитов на 143,0% (6,15 млрд ₹ против 2,53 млрд ₹ годом ранее) (График 21).

**График 21**

**Динамика прироста объема кредитования по месяцам 2023 года по сравнению с аналогичными месяцами 2022 года в Калининградской области (по видам кредитов)**



По данным Банка России, доля выданных ипотечных кредитов для долевого строительства в общем объеме выданных в Калининградской области кредитов всех видов за январь – сентябрь составила 9,0%, а в объеме всех видов ипотечных жилищных кредитов – 35,8%.

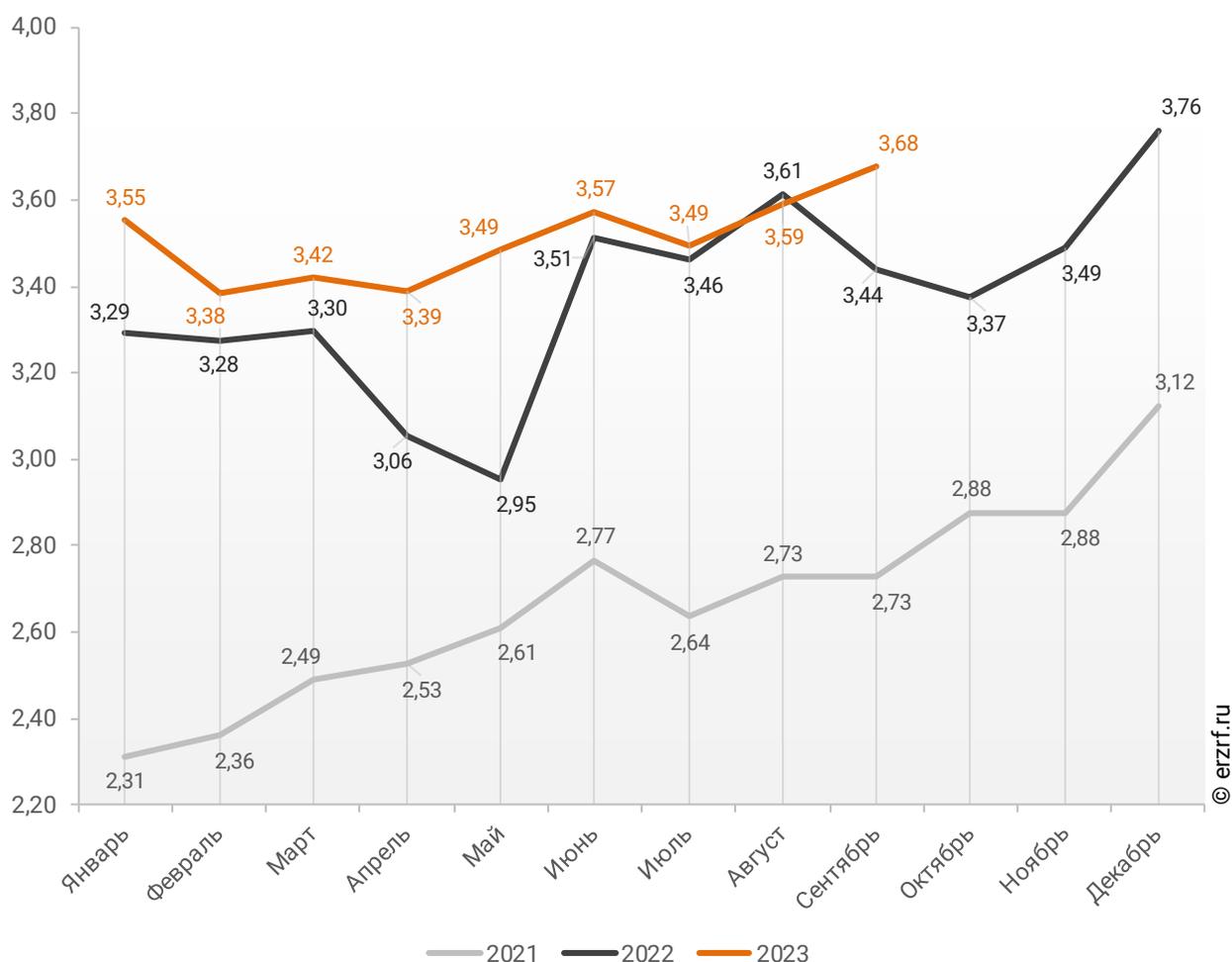
### 11.3. Средний размер ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Калининградской области

По официальной статистике Банка России в сентябре 2023 г. средний размер ИЖК в Калининградской области составил 3,68 млн ₽, что на 6,9% больше уровня, достигнутого в 2022 г. (3,44 млн ₽), и на 34,8% больше аналогичного значения 2021 г. (2,73 млн ₽).

Помесячная динамика среднего размера ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 22.

**График 22**

**Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽**

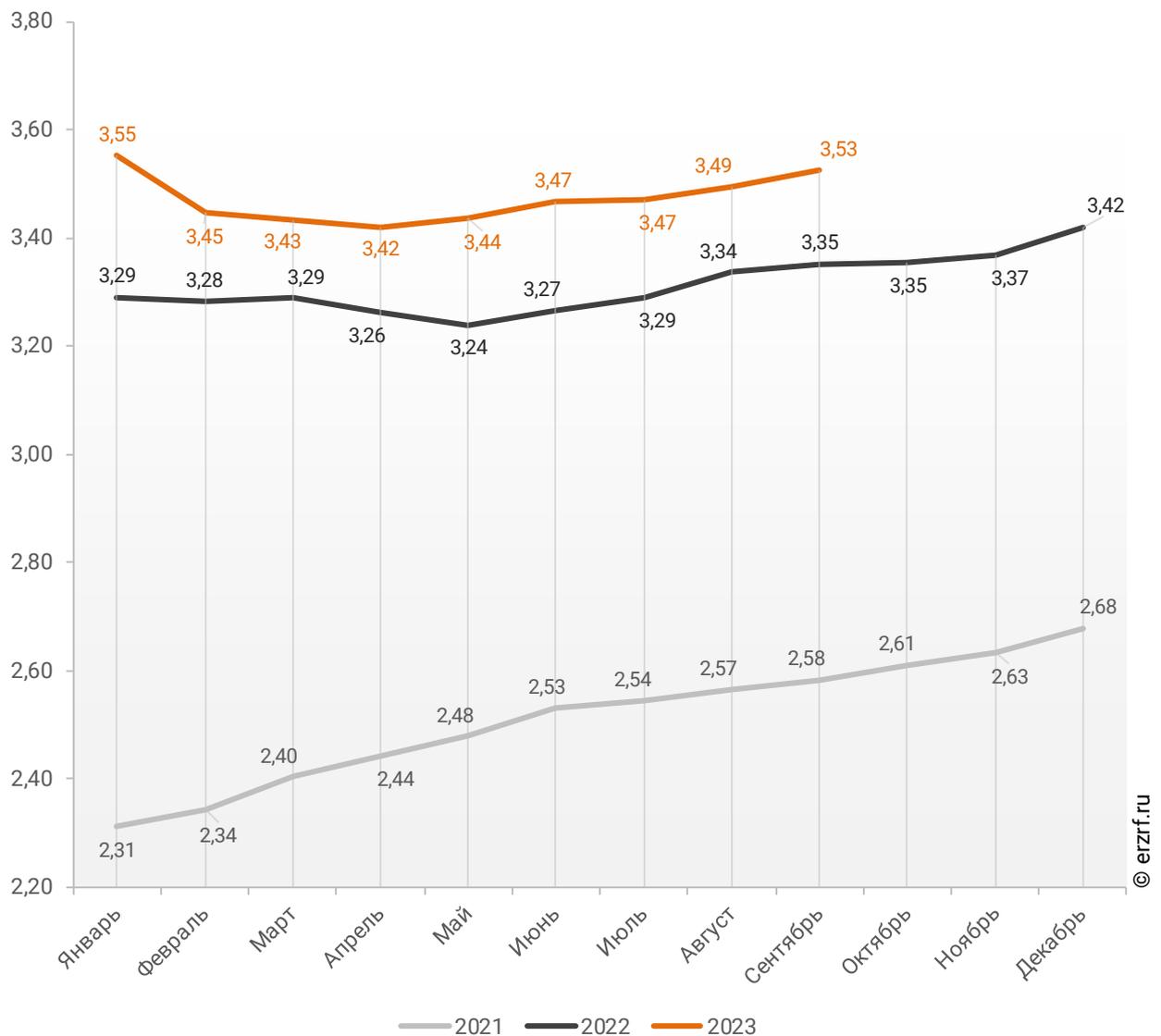


По данным Банка России, за 9 месяцев 2023 г. средний размер ИЖК, выданных жителям Калининградской области, накопленным итогом составил 3,53 млн ₽, что на 5,2% больше, чем в 2022 г. (3,35 млн ₽), и на 36,5% больше соответствующего значения 2021 г. (2,58 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 23.

**График 23**

**Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽**

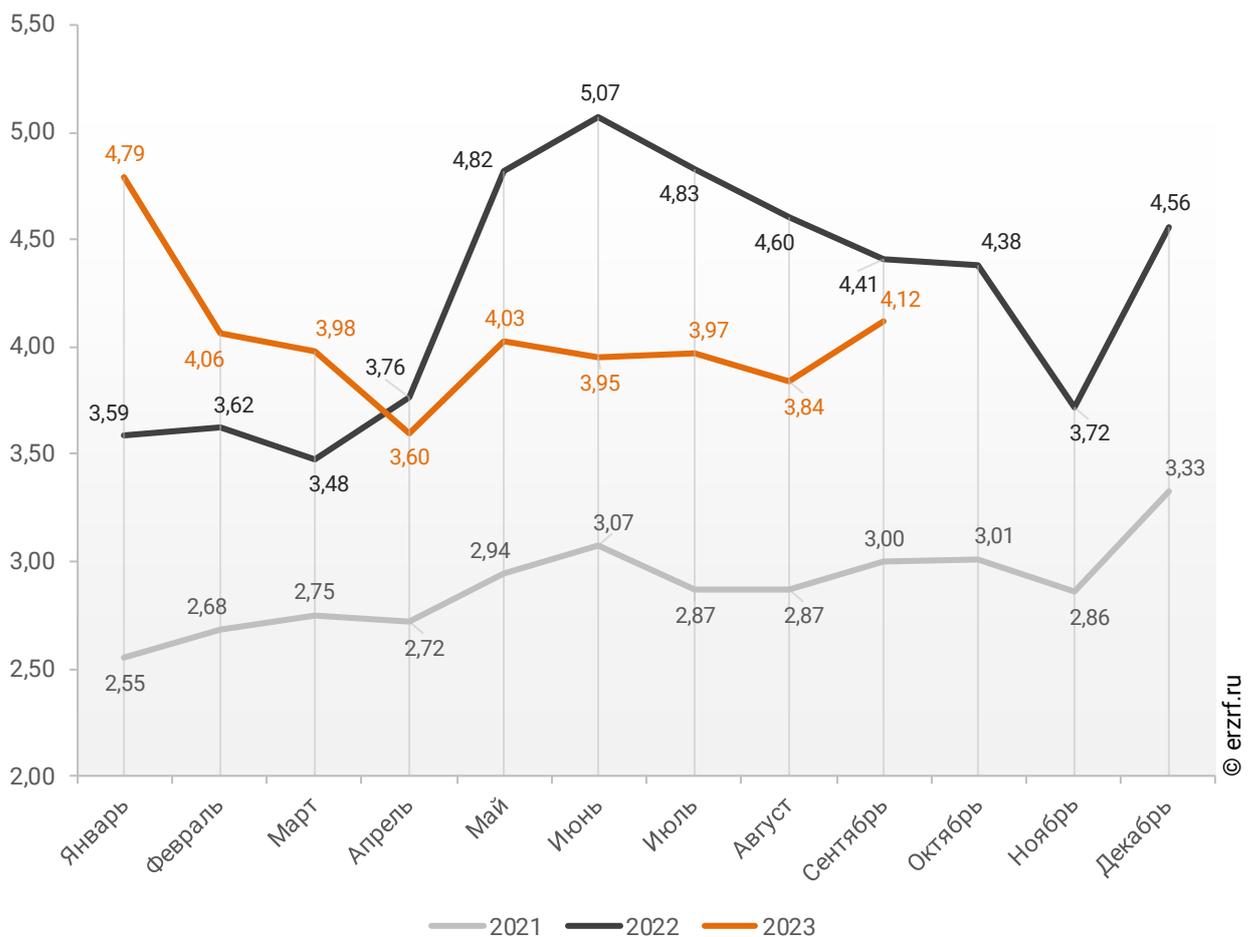


Средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства в Калининградской области в сентябре 2023 года уменьшился на 6,6% по сравнению с сентябрем 2022 года (4,12 млн ₽ против 4,41 млн ₽ годом ранее). По отношению к предыдущему месяцу средний размер ипотечного жилищного кредита для долевого строительства вырос на 7,3%. Рост размера ИЖК под залог ДДУ наблюдается после падения в прошлом месяце.

Помесячная динамика среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 24.

**График 24**

**Динамика ежемесячного изменения среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽**

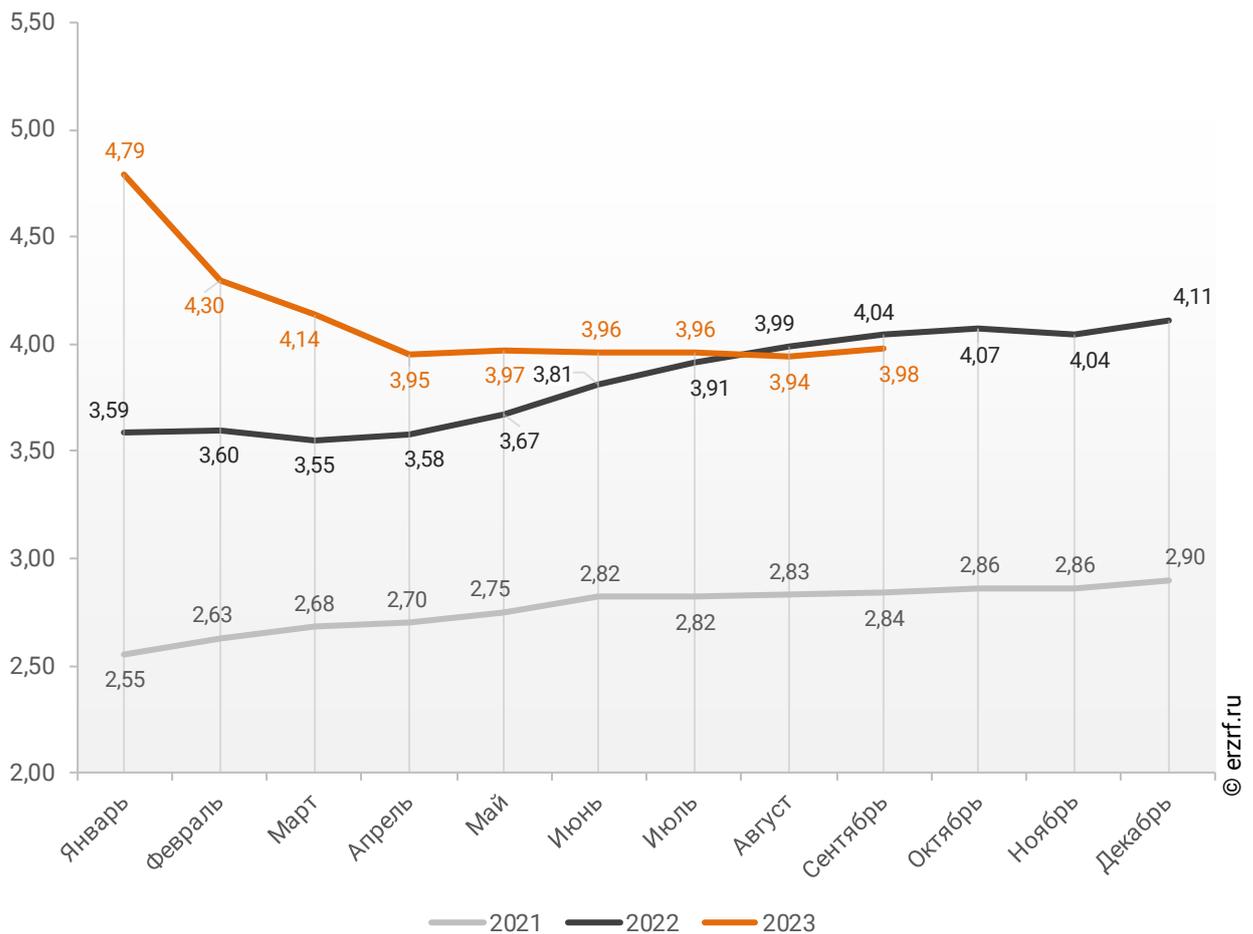


По данным Банка России, за 9 месяцев 2023 г. средний размер ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области, накопленным итогом составил 3,98 млн ₽ (на 12,9% больше среднего размера ИЖК, выданных жителям Калининградской области). Это на 1,5% меньше соответствующего значения 2022 г. (4,04 млн ₽), и на 40,1% больше уровня 2021 г. (2,84 млн ₽).

Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽, приведена на графике 25.

**График 25**

**Динамика изменения накопленным итогом среднего размера ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг., млн ₽**

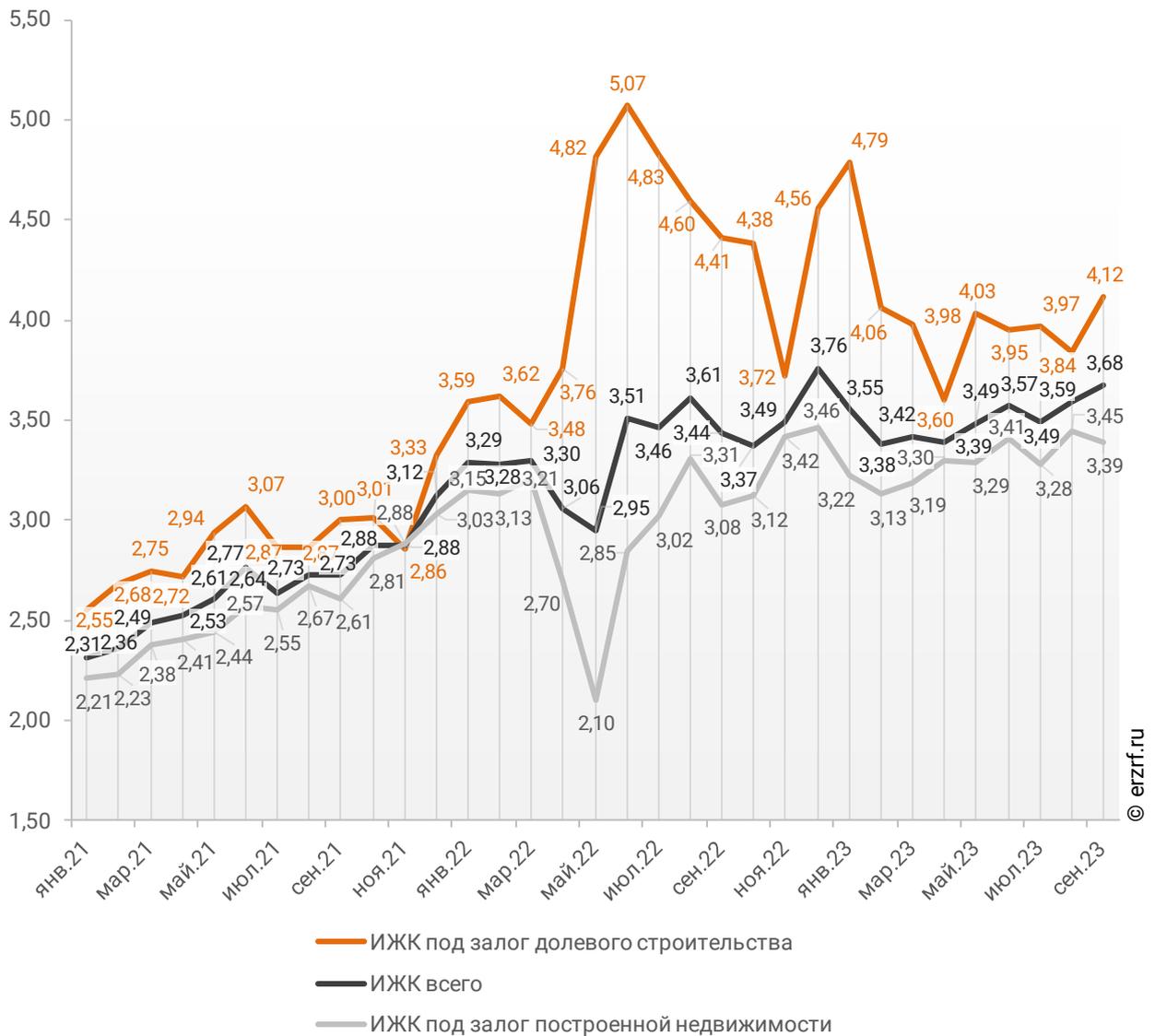


Рост среднего размера выданных ипотечных жилищных кредитов под залог уже построенной недвижимости за год составил 10,1% – с 3,08 млн ₽ до 3,39 млн ₽.

Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Калининградской области, млн ₽, в сравнении по видам ИЖК представлена на графике 26.

**График 26**

**Динамика месячного изменения среднего размера ипотечного жилищного кредита в Калининградской области, млн ₽**



За год разница между средними размерами ипотечных жилищных кредитов для долевого строительства и под залог построенной недвижимости сократилась на 21,7 п. п. – с 43,2% до 21,5%.

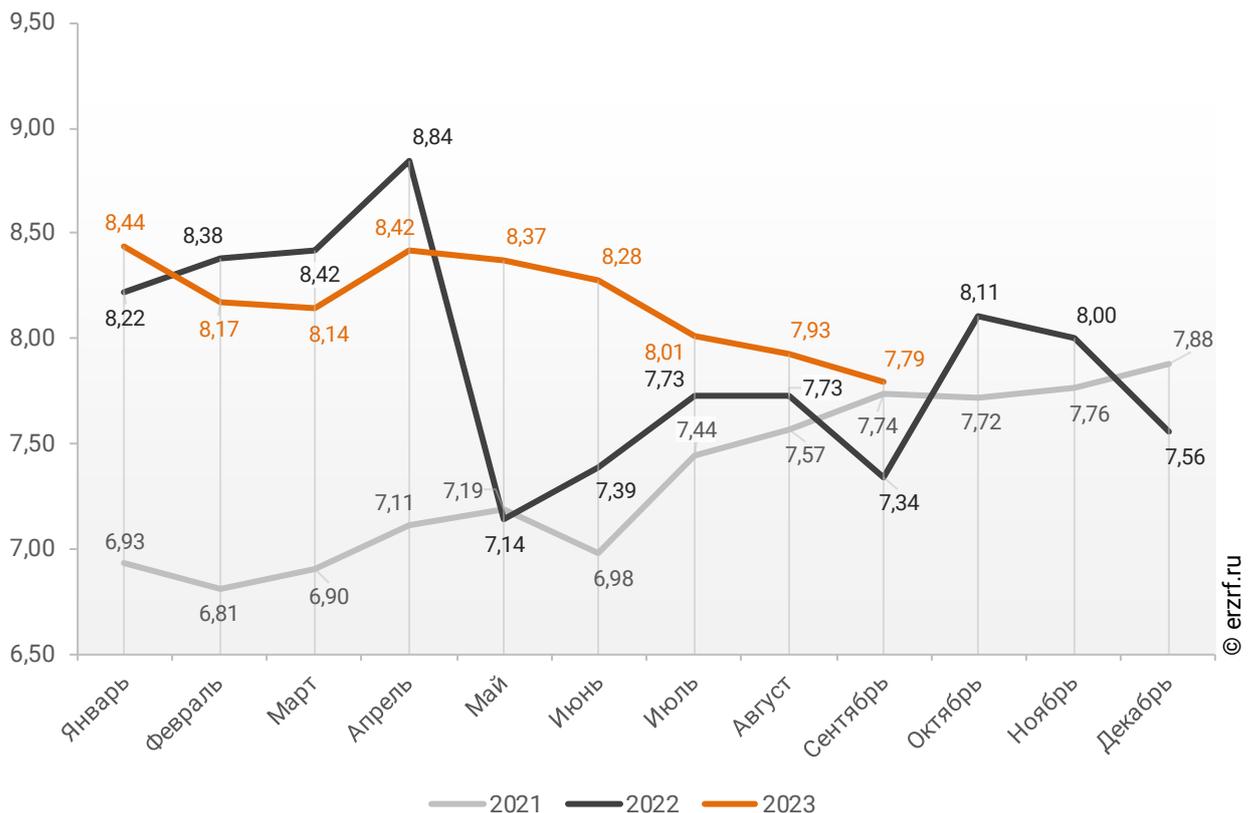
## 11.4. Средневзвешенная ставка ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Калининградской области

В целом по всем видам ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных в сентябре 2023 года в Калининградской области, средневзвешенная ставка составила 7,79%. По сравнению с сентябрем 2022 года ставка выросла на 0,45 п. п. (с 7,34% до 7,79%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Калининградской области представлена на графике 27.

**График 27**

**Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК всех видов в Калининградской области, %**

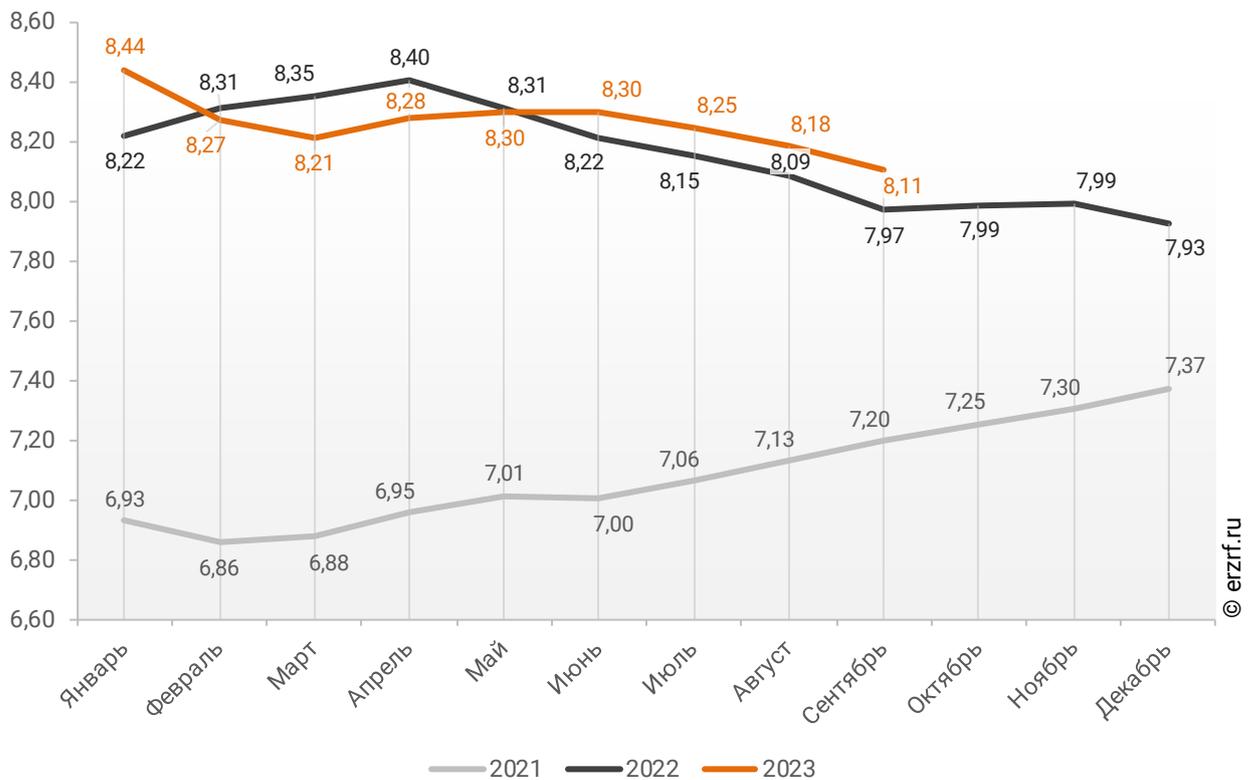


По данным Банка России, за 9 месяцев 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных жителям Калининградской области, накопленным итогом составила 8,11%, что на 0,14 п.п. больше, чем в 2022 г. (7,97%), и на 0,91 п.п. больше соответствующего значения 2021 г. (7,20%).

Помесячная динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Калининградской области, накопленным итогом в 2021 – 2023 гг., представлена на графике 28.

**График 28**

**Динамика изменения средневзвешенной ставки ИЖК, выданных жителям Калининградской области, накопленным итогом в 2021 – 2023 гг.**

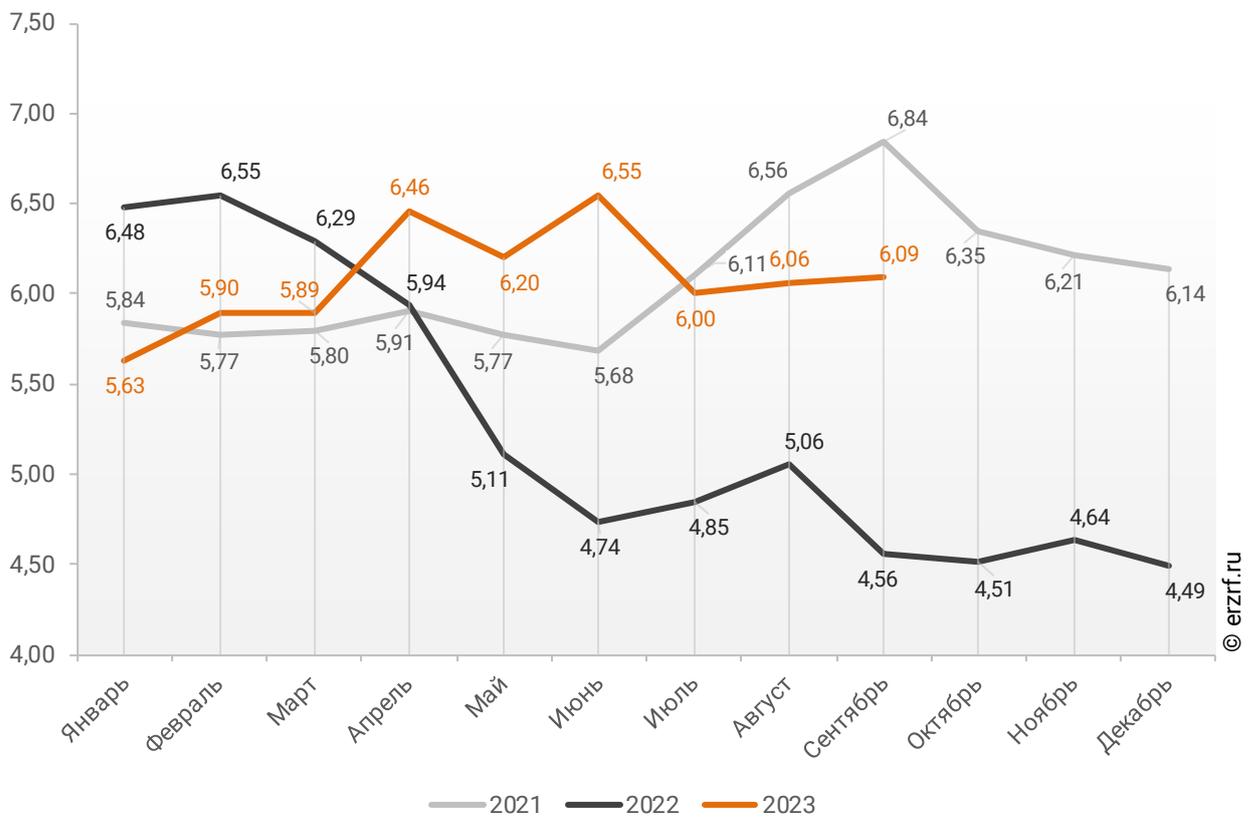


Ставка по ИЖК, выданным для долевого строительства в Калининградской области в сентябре 2023 года, составила 6,09%, что на 1,53 п. п. больше аналогичного значения за сентябрь 2022 года (4,56%).

Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Калининградской области представлена на графике 29.

**График 29**

**Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК под залог ДДУ в Калининградской области, %**

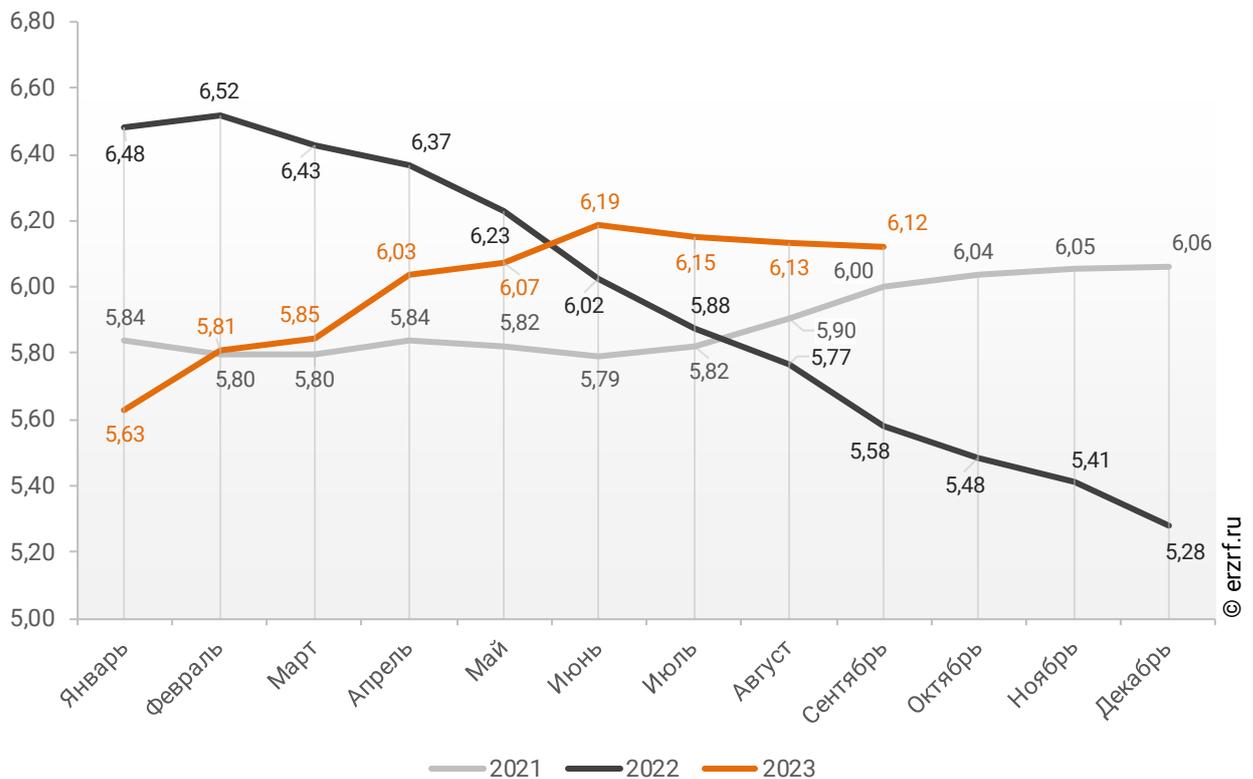


По данным Банка России, за 9 месяцев 2023 г. средневзвешенная ставка ИЖК, выданных под залог ДДУ жителям Калининградской области, накопленным итогом составила 6,12% (на 1,99 п. п. меньше среднего размера ставки по всем ИЖК). Это на 0,54 п.п. больше уровня, достигнутого в 2022 г. (5,58%), и на 0,12 п.п. больше аналогичного значения 2021 г. (6,00%).

Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг., представлена на графике 30.

**График 30**

**Динамика изменения накопленным итогом средневзвешенной ставки ИЖК под залог ДДУ, выданных жителям Калининградской области в 2021 – 2023 гг.**

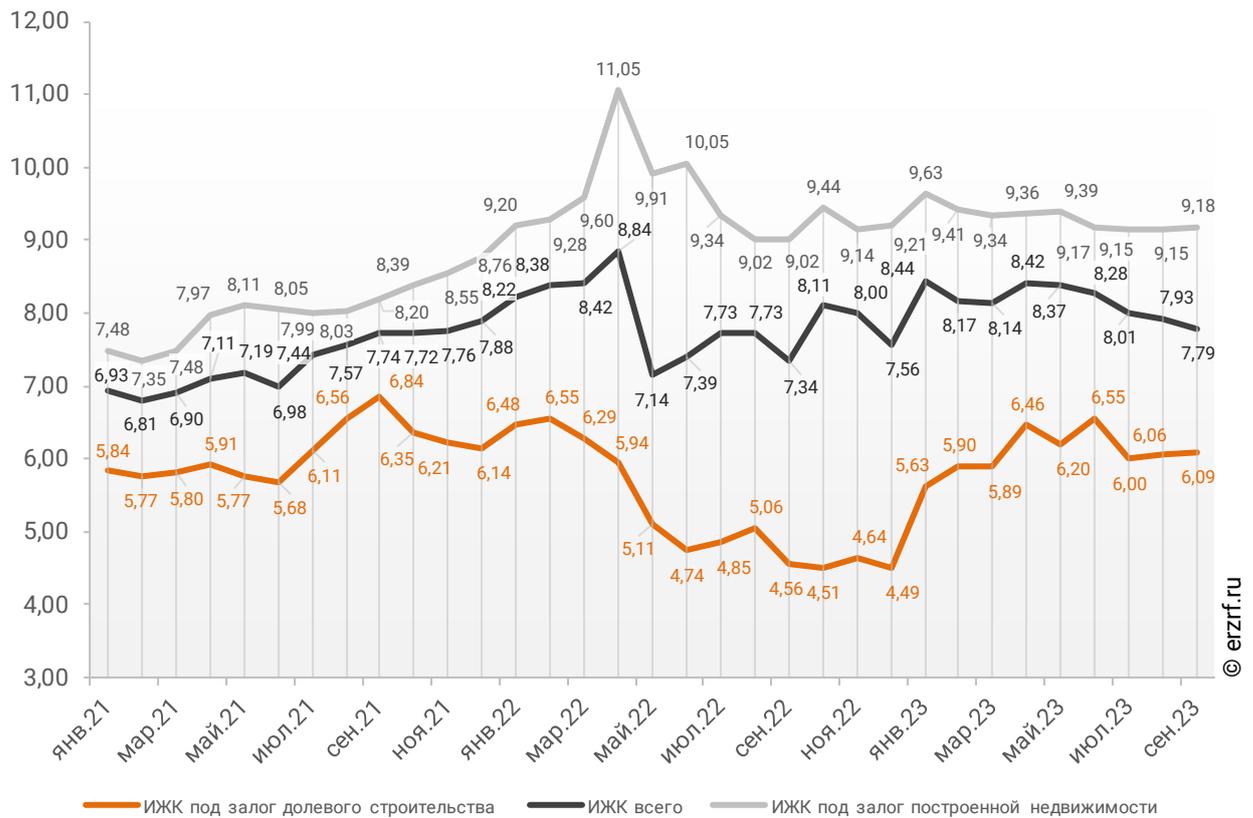


Ставка по ИЖК под залог уже построенного жилья в Калининградской области в сентябре 2023 года составила 9,18%, что на 0,16 п. п. больше значения за сентябрь 2022 года (9,02%).

Сравнение ежемесячной динамики средневзвешенной ставки по видам ИЖК в Калининградской области, представлено на графике 31.

**График 31**

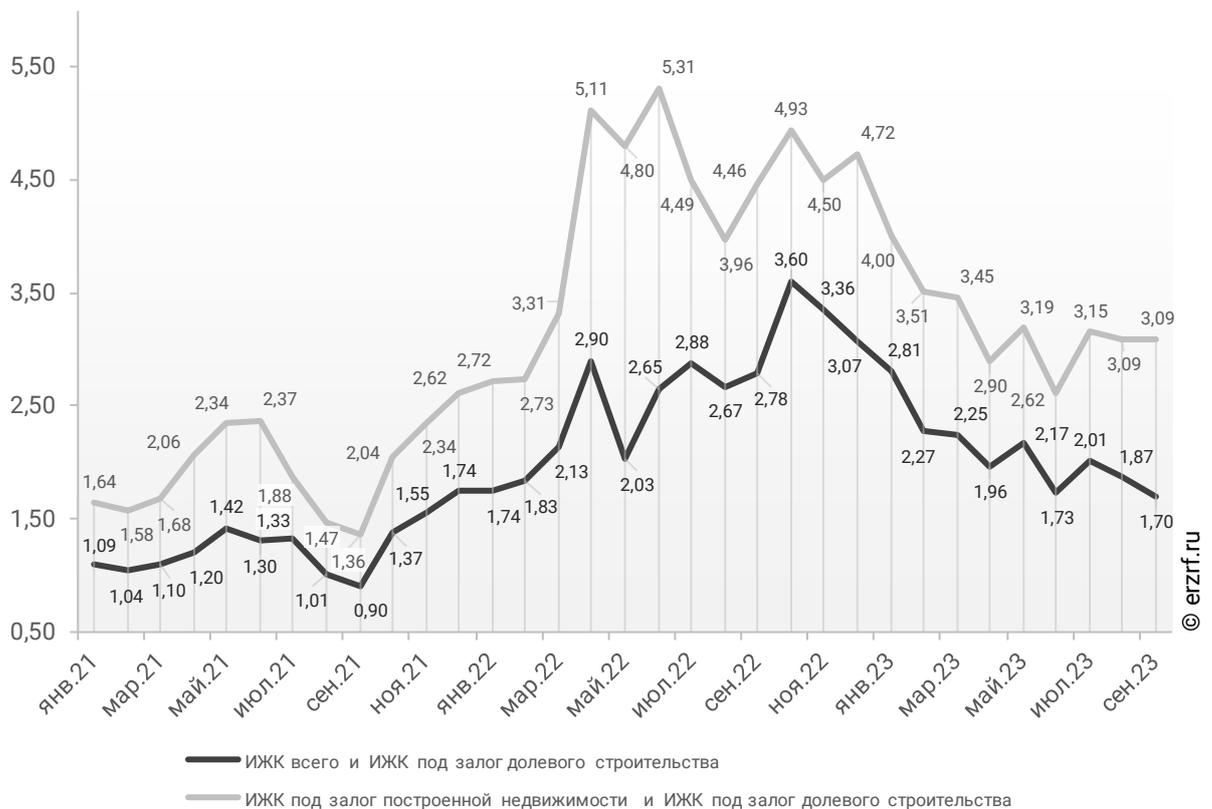
**Динамика ежемесячного изменения средневзвешенной ставки по ИЖК в Калининградской области, %**



За год разница между ставками ипотечных жилищных кредитов всех видов и для долевого строительства в Калининградской области уменьшилась с 2,78 п. п. до 1,7 п. п. Разница между ставками ипотечных жилищных кредитов под залог готового жилья и для долевого строительства в Калининградской области за год уменьшилась с 4,46 п. п. до 3,09 п. п. (График 32).

**График 32**

**Динамика разрыва между ставками по ИЖК в Калининградской области, п. п.**

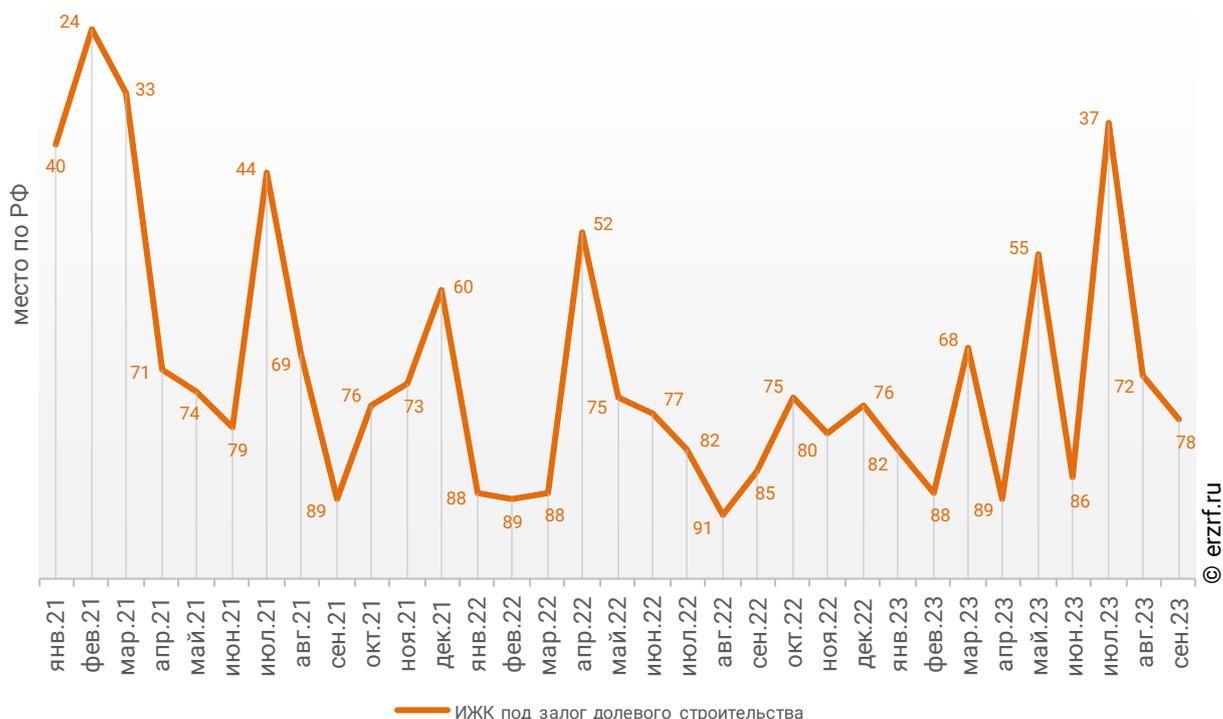


Калининградская область занимает 30-е место среди 85 регионов Российской Федерации по величине ставки ИЖК (где первое место – у региона с минимальной ставкой). По ставке ИЖК под залог ДДУ Калининградская область занимает 78-е место, и 11-е место по ставке ИЖК под залог готового жилья.

Динамика изменения места, занимаемого Калининградской областью по величине ставки ИЖК под залог ДДУ представлена на графике 33.

**График 33**

**Динамика изменения места, занимаемого Калининградской областью по величине ставки ИЖК под залог ДДУ**

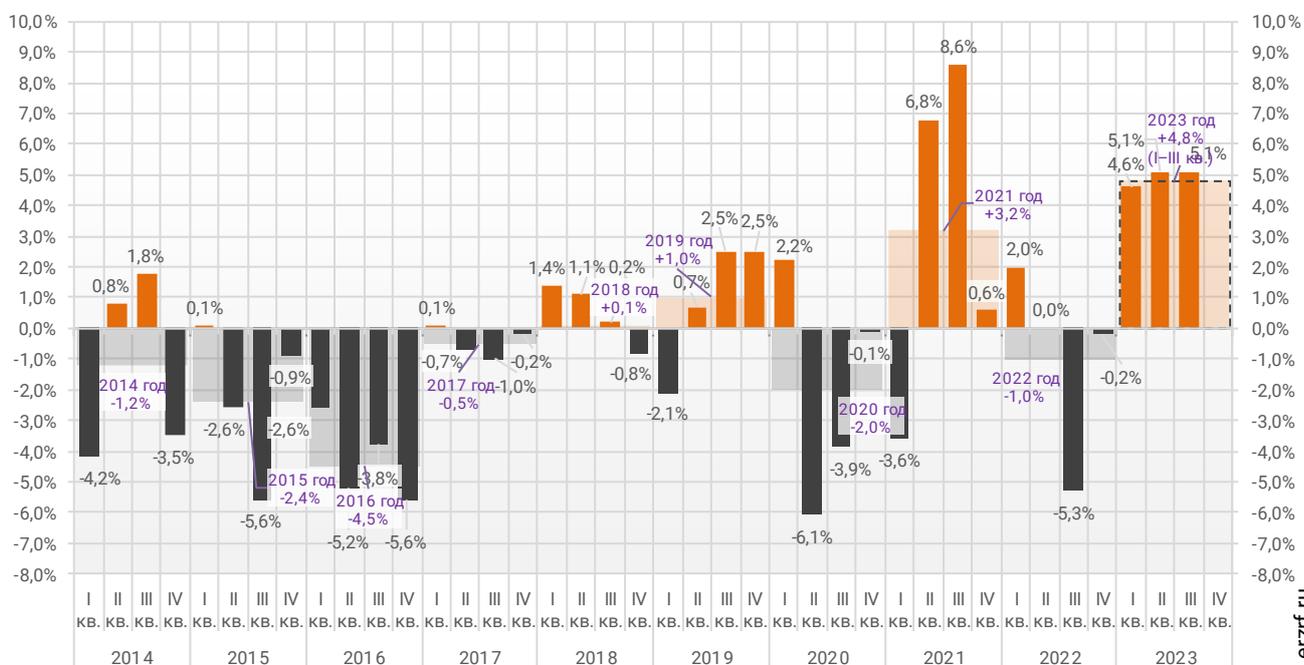


## 12. Реальные доходы населения (официальная статистика Росстата)

По данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения в III квартале 2023 года выросли на 5,1% (квартал к кварталу прошлого года). За три квартала рост реальных доходов населения составил 4,8% (к аналогичному периоду прошлого года) (График 34).

График 34

Динамика изменения индекса реальных располагаемых доходов населения  
(к соответствующему периоду прошлого года), %

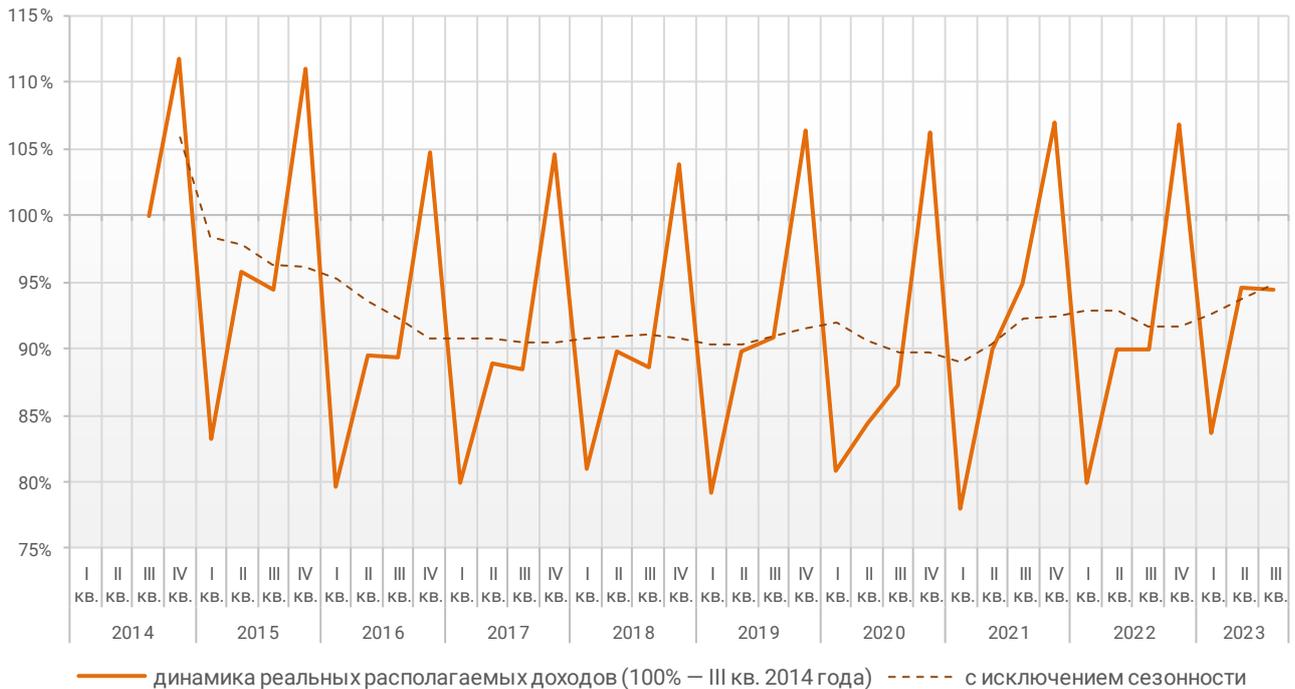


© erzrf.ru

График динамики реальных располагаемых доходов «квартал к предыдущему кварталу» показывает, что накопленное с 2014 года снижение реальных располагаемых доходов к III кварталу 2023 года составило 5,6% (График 35).

**График 35**

**Накопленное изменение индекса реальных располагаемых доходов населения**



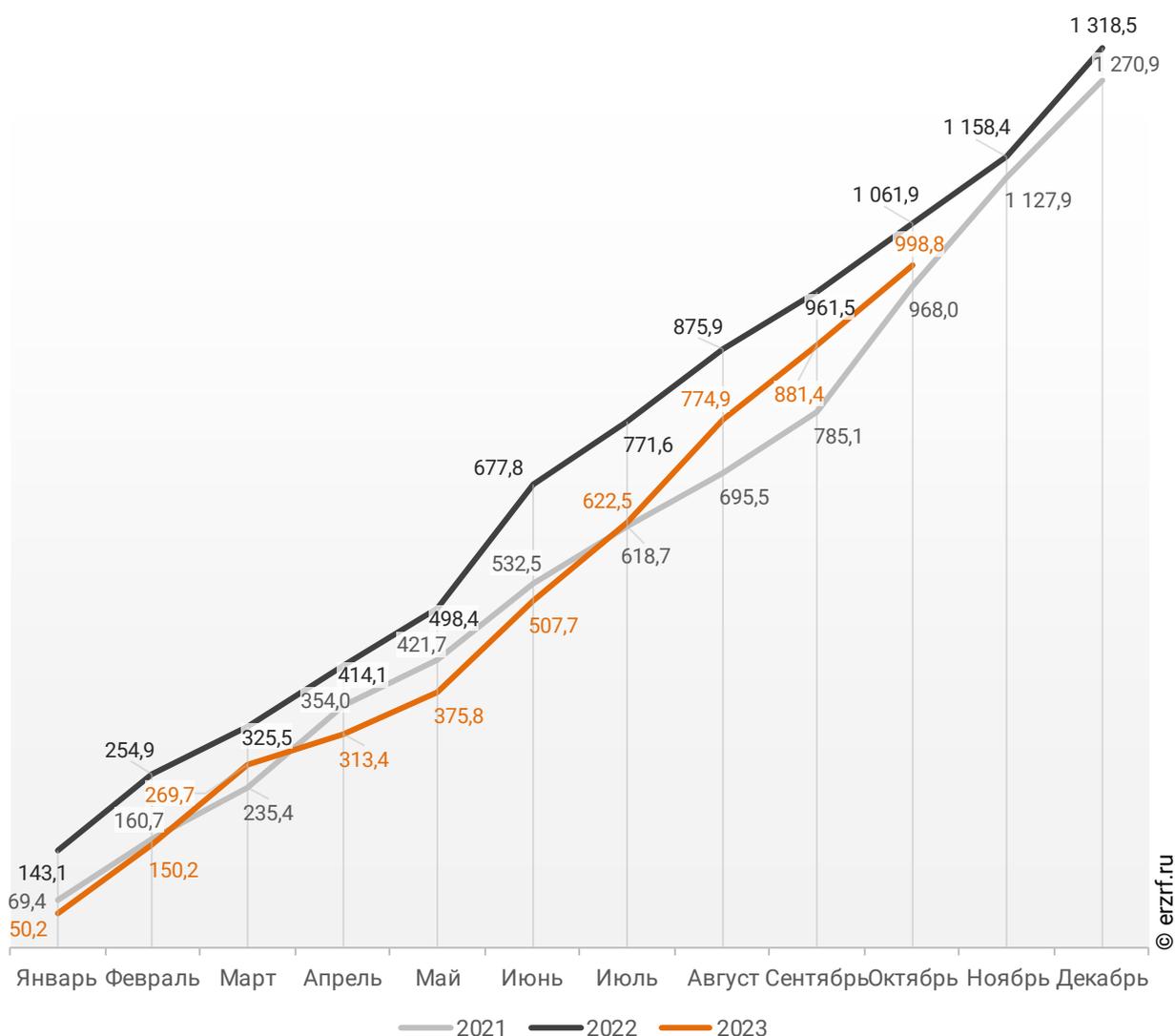
© erzrf.ru

## 13. Ввод жилья в Калининградской области (официальная статистика Росстата)

Отчетность Росстата за 10 месяцев 2023 г. показывает снижение на 5,9% графика ввода жилья в Калининградской области в 2023 г. по сравнению с 2022 г. и превышение на 3,2% по отношению к 2021 г. (График 36).

График 36

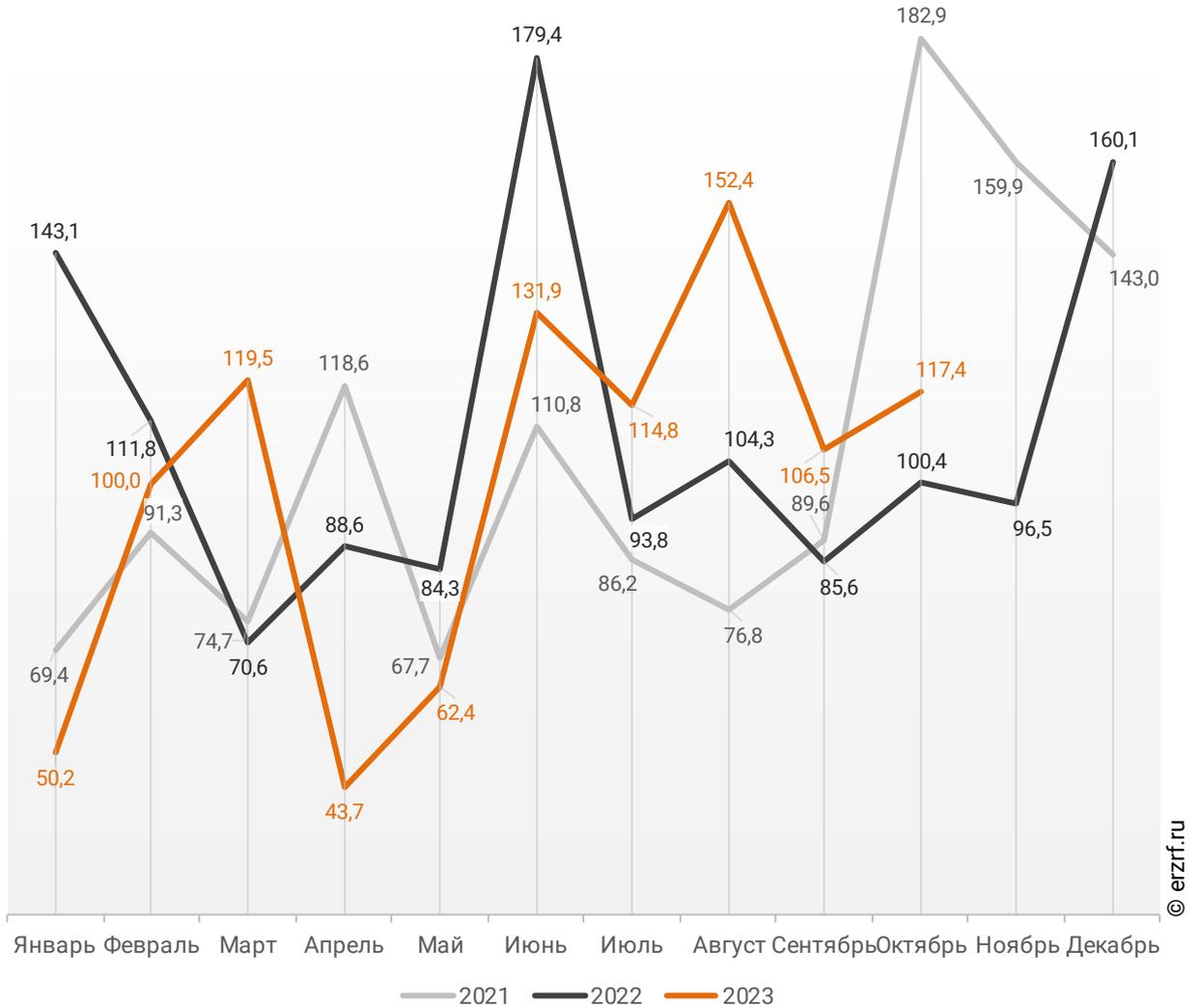
Ввод жилья в Калининградской области  
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м<sup>2</sup>



В октябре 2023 года в Калининградской области введено 117,4 тыс. м<sup>2</sup> жилья. Это на 16,9%, или на 17,0 тыс. м<sup>2</sup> больше, чем за аналогичный период 2022 года (График 37).

**График 37**

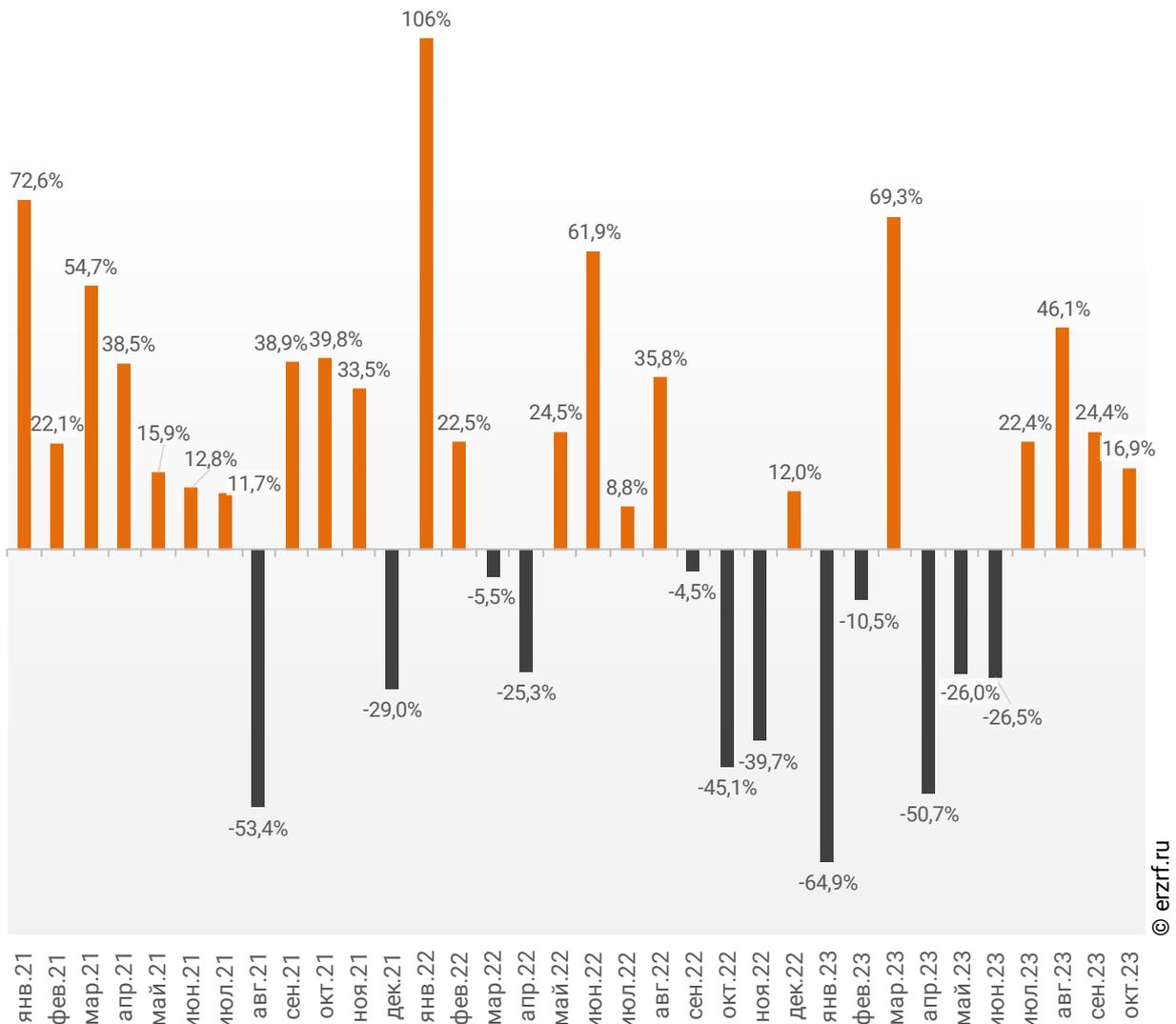
**Динамика ввода жилья по месяцам  
в Калининградской области, тыс. м<sup>2</sup>**



Опережение темпов ввода жилья по отношению к предыдущему году наблюдается в Калининградской области четвертый месяц подряд.

**График 38**

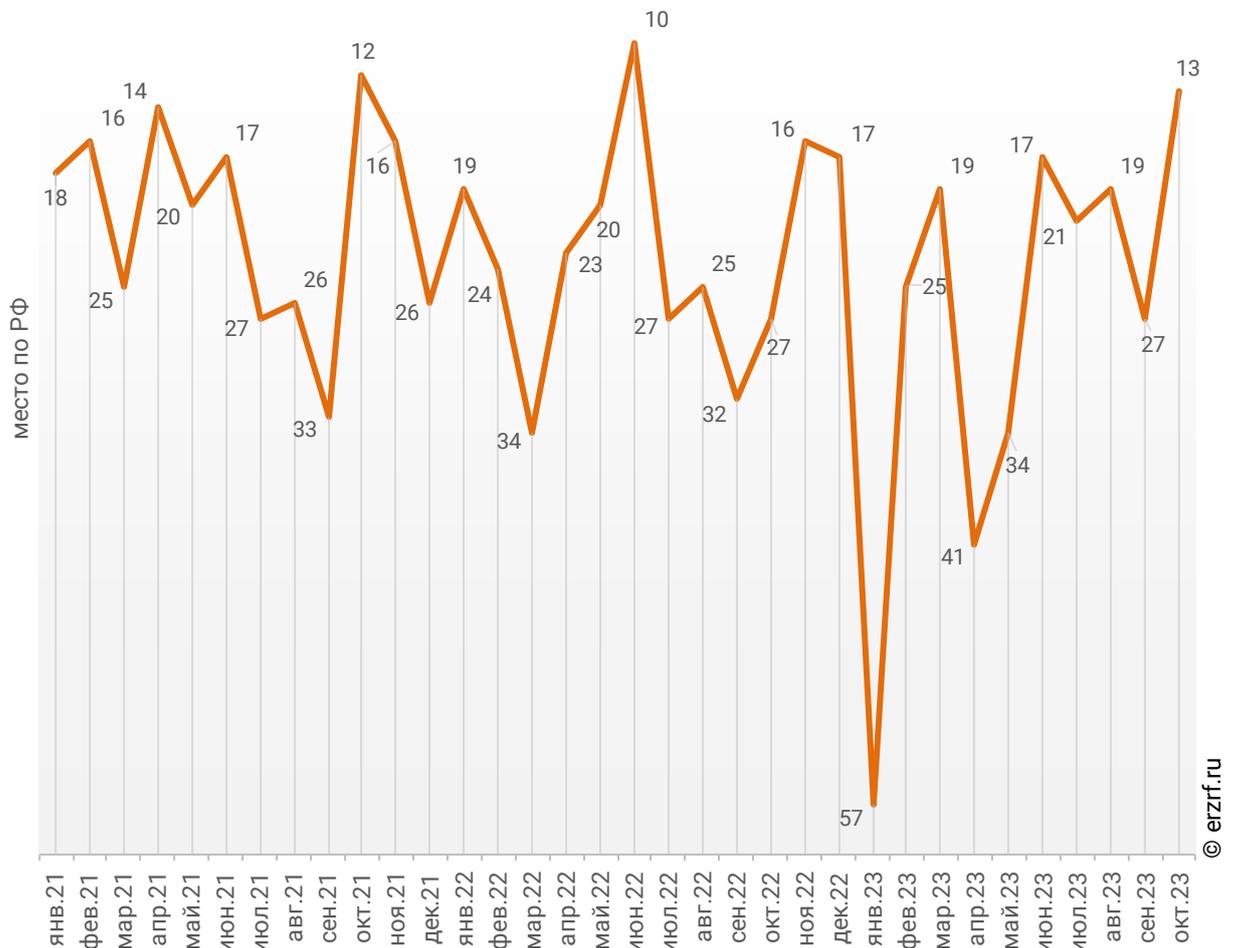
**Динамика прироста ввода жилья в Калининградской области, месяц к месяцу прошлого года, %**



Среди 85-ти регионов Российской Федерации Калининградская область занимает 13-е место по показателю ввода жилья за октябрь 2023 года. По динамике абсолютного прироста ввода жилья по отношению к аналогичному месяцу прошлого года регион занял 13-е место, а по динамике относительного прироста регион оказался на 22-м месте. (График 39).

**График 39**

**Динамика изменения места, занимаемого Калининградской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода жилья**

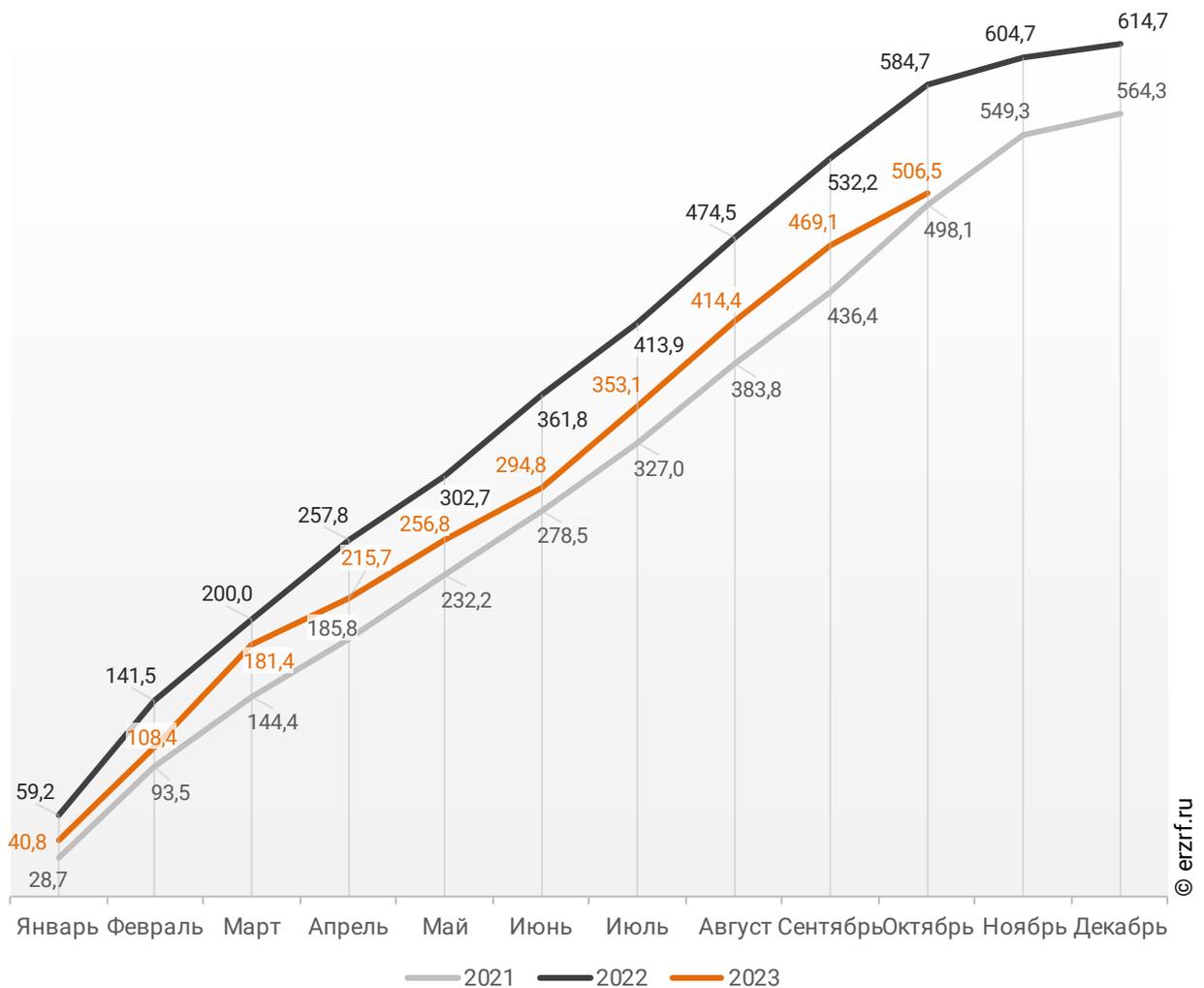


За январь – октябрь 2023 года по показателю ввода жилья Калининградская область занимает 24-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 73-е место, а по динамике относительного прироста – 64-е место.

В Калининградской области за 10 месяцев 2023 г. фиксируется снижение объема ввода жилья населением на 13,4% по отношению к аналогичному периоду 2022 г. и превышение на 1,7% по отношению к 2021 г. (График 40).

**График 40**

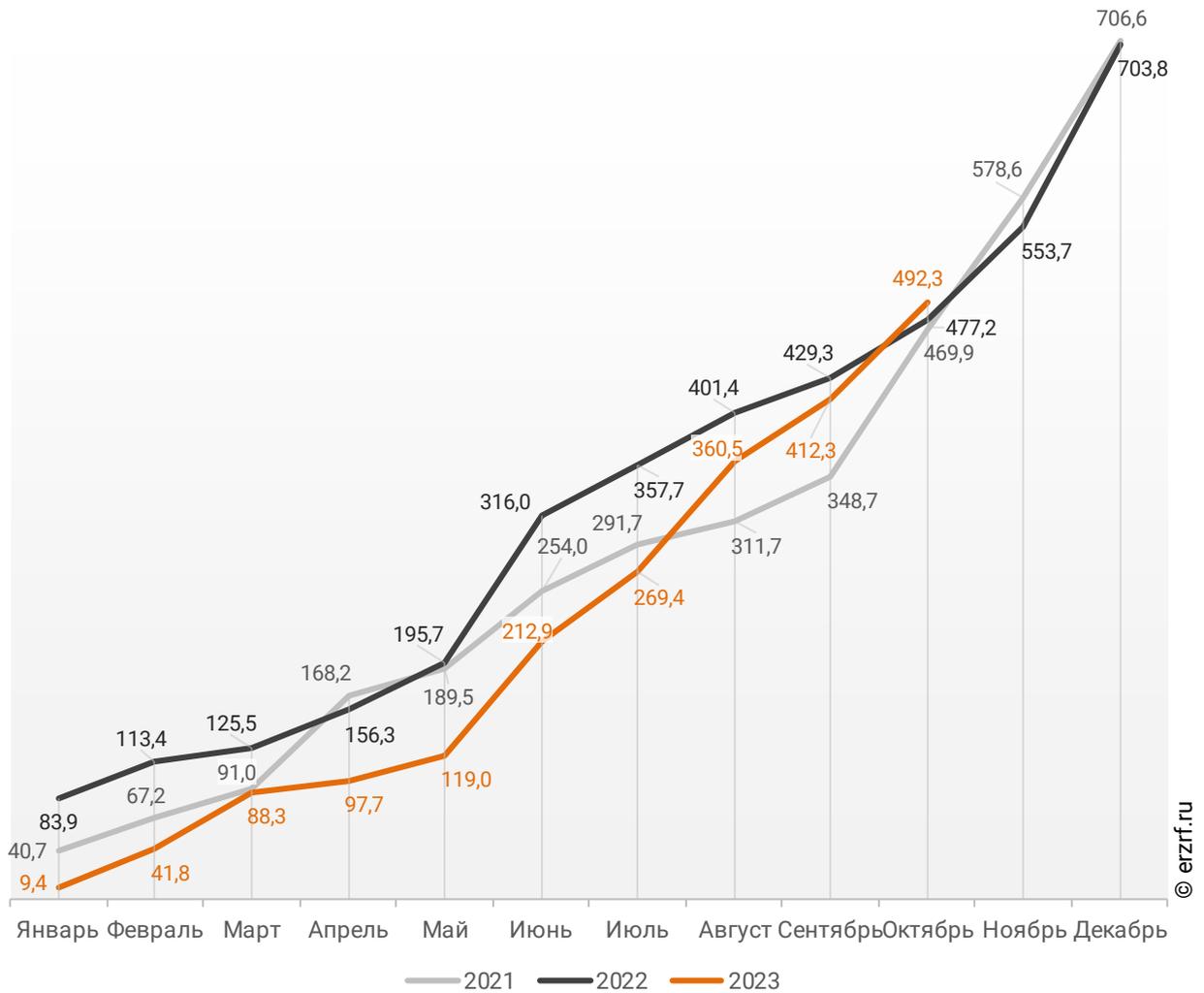
**Ввод жилья населением в Калининградской области  
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м<sup>2</sup>**



Объемы ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2023 г. показывают превышение на 3,2% к уровню 2022 г. и превышение на 4,8% к 2021 г. (График 41).

**График 41**

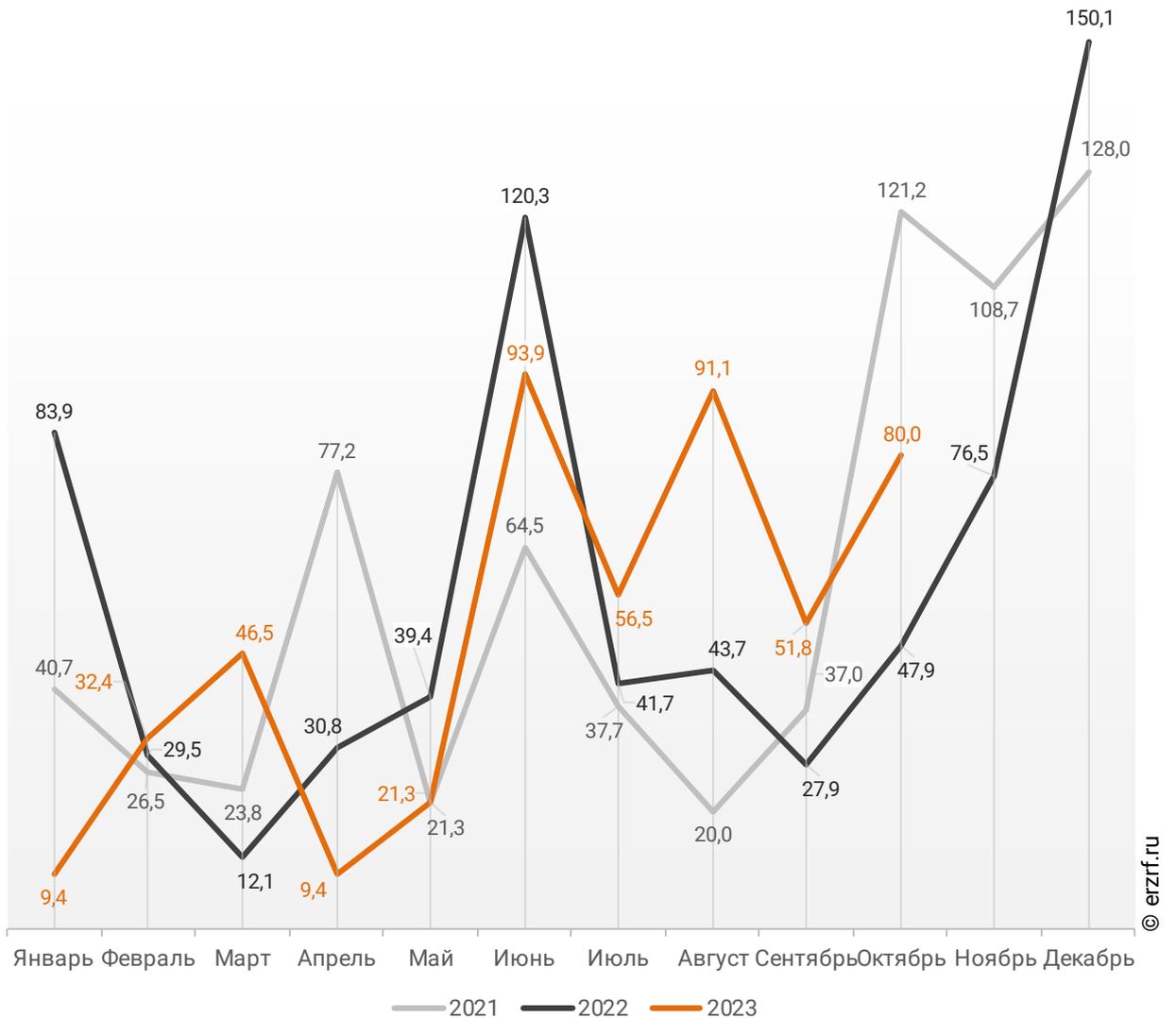
**Ввод жилья застройщиками в Калининградской области  
накопленным итогом по годам в 2021 – 2023 гг., тыс. м<sup>2</sup>**



В октябре 2023 года в Калининградской области застройщиками введено 80,0 тыс. м<sup>2</sup> многоквартирных домов, что на 67,0%, или на 32,1 тыс. м<sup>2</sup> больше аналогичного значения за тот же период 2022 года (График 42).

**График 42**

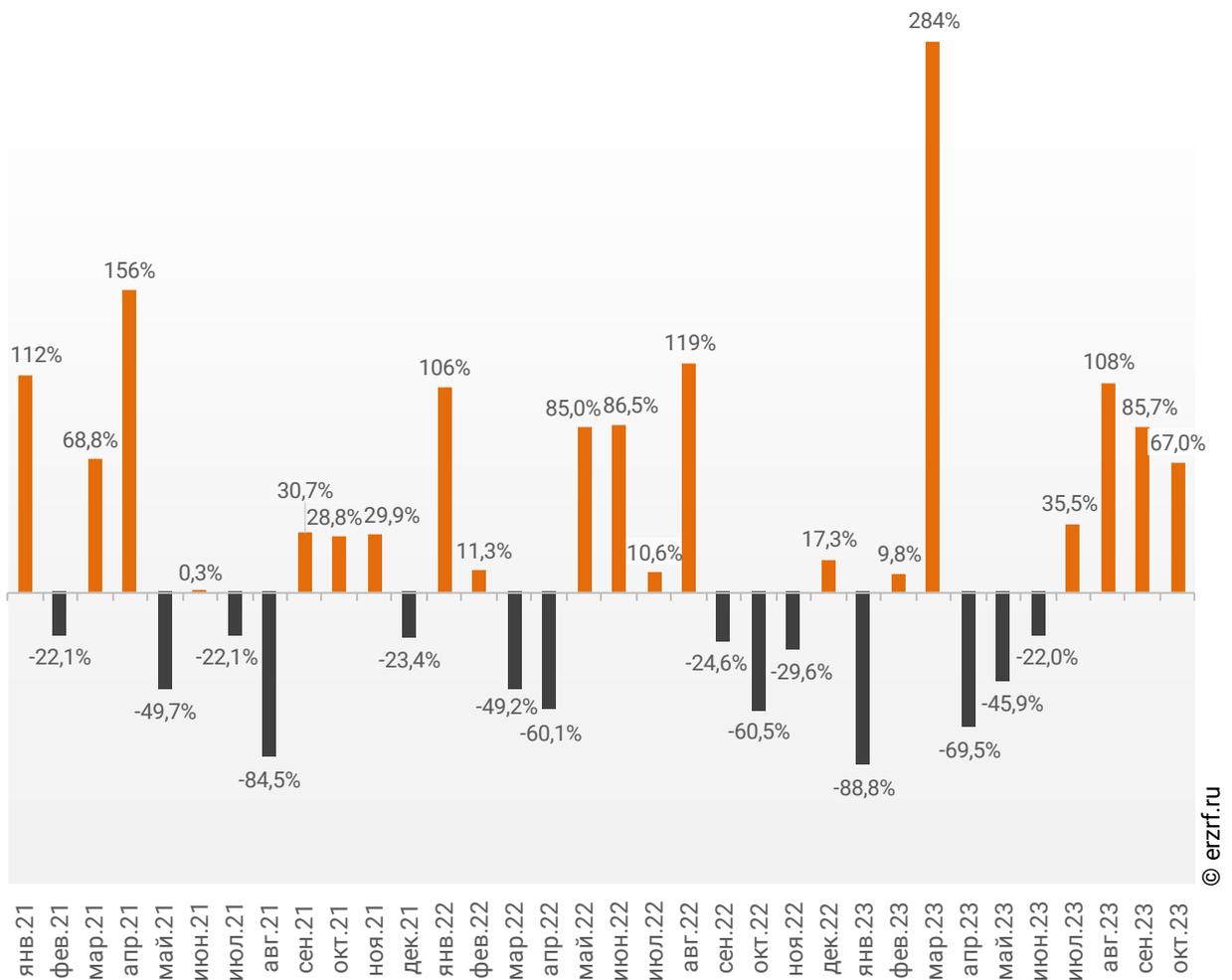
**Динамика ввода многоквартирных домов застройщиками по месяцам в Калининградской области, тыс. м<sup>2</sup>**



Опережение темпов ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к предыдущему году наблюдается в Калининградской области четвертый месяц подряд.

**График 43**

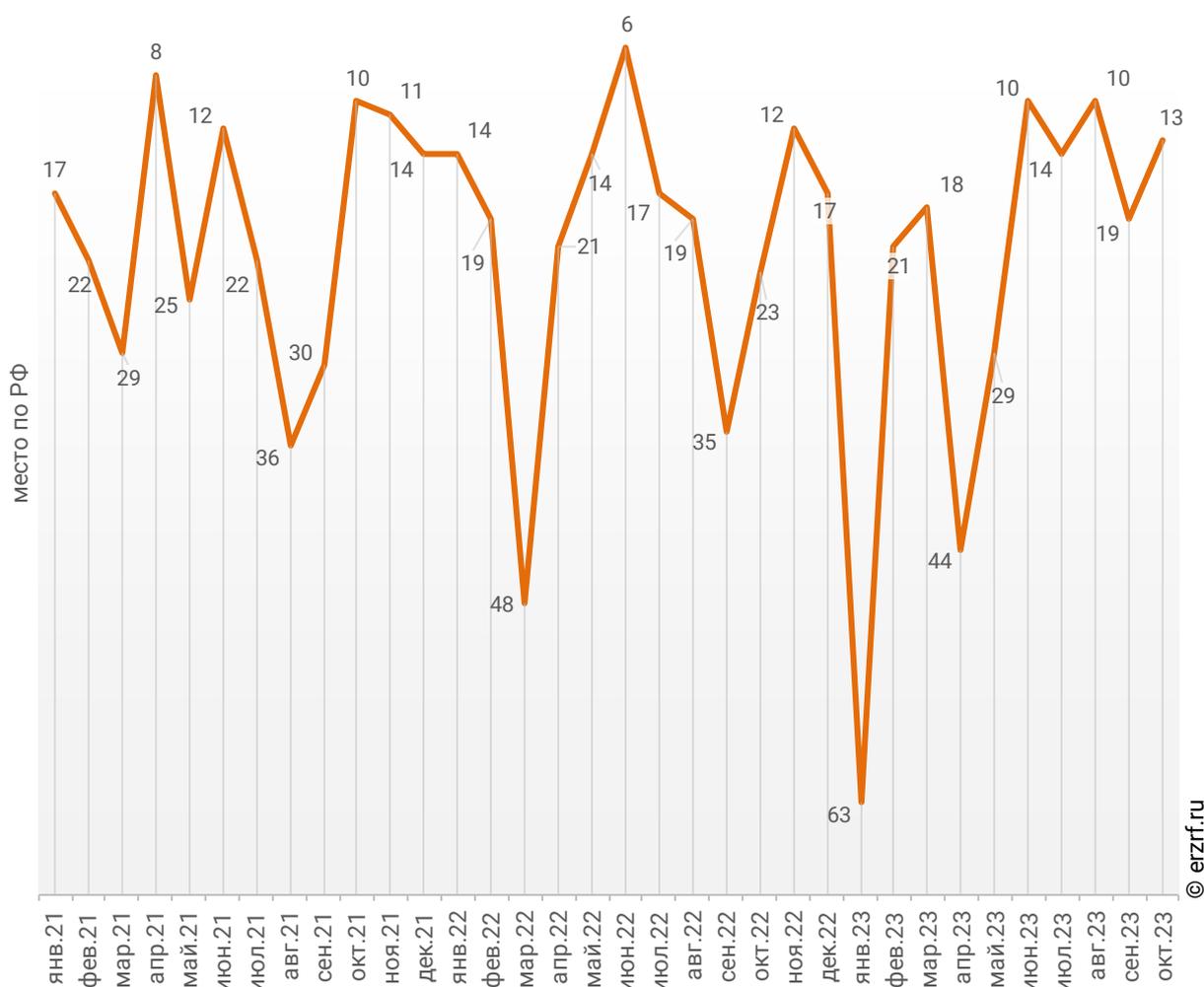
**Динамика прироста ввода многоквартирных домов застройщиками в Калининградской области, месяц к месяцу прошлого года, %**



По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за октябрь 2023 года Калининградская область занимает 13-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов по отношению к аналогичному месяцу прошлого года – 15-е место, по динамике относительного прироста – 32-е место. (График 44).

**График 44**

**Динамика изменения места, занимаемого Калининградской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю ввода многоквартирных домов застройщиками**

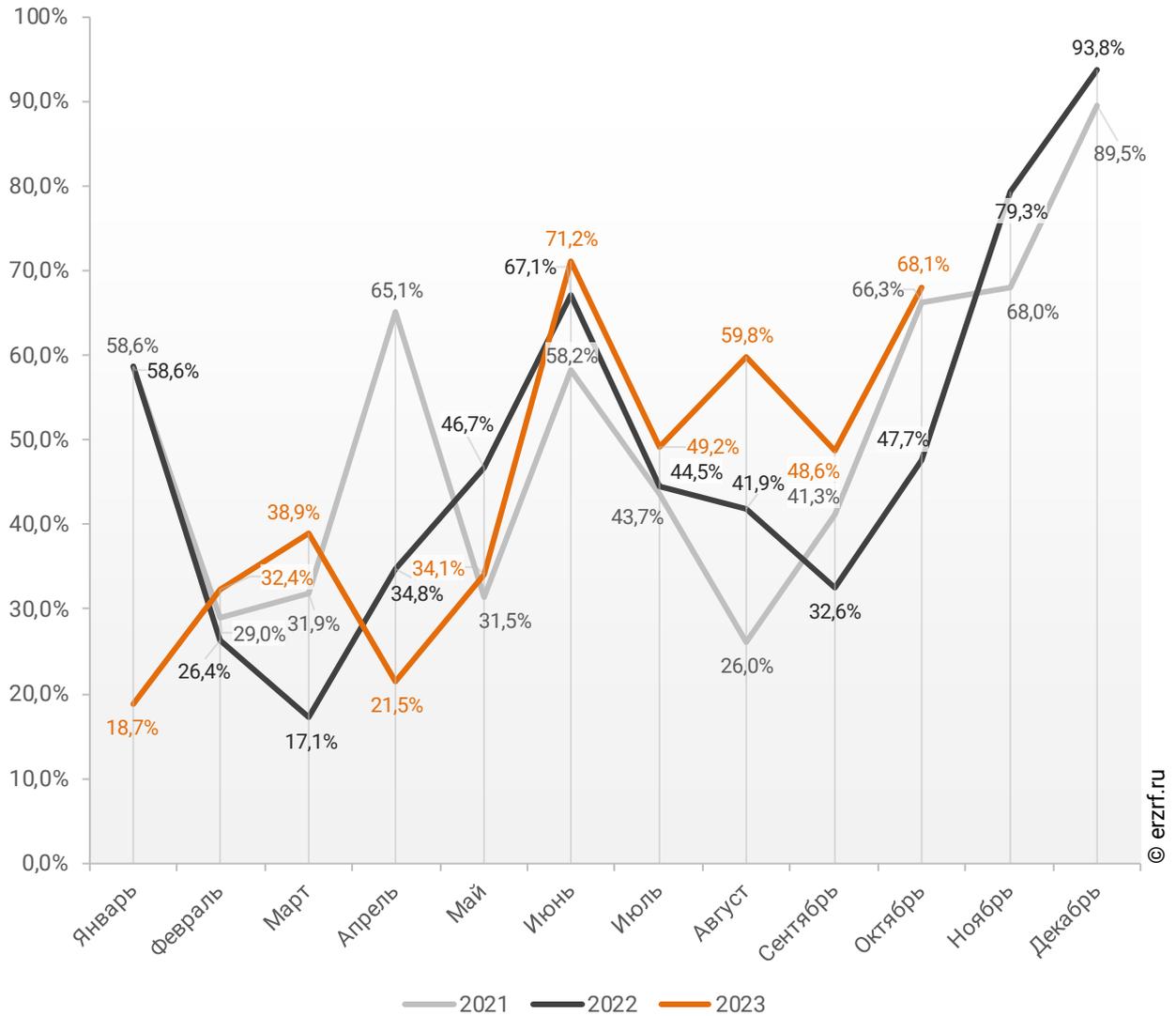


По показателю ввода многоквартирных домов застройщиками за январь – октябрь 2023 года Калининградская область занимает 17-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов. По динамике абсолютного прироста ввода многоквартирных домов за указанный период – 44-е место, по динамике относительного прироста – 52-е место.

В октябре 2023 года доля ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Калининградской области составила 68,1%, что на 20,4 п. п. больше аналогичного значения за тот же период 2022 года.

**График 45**

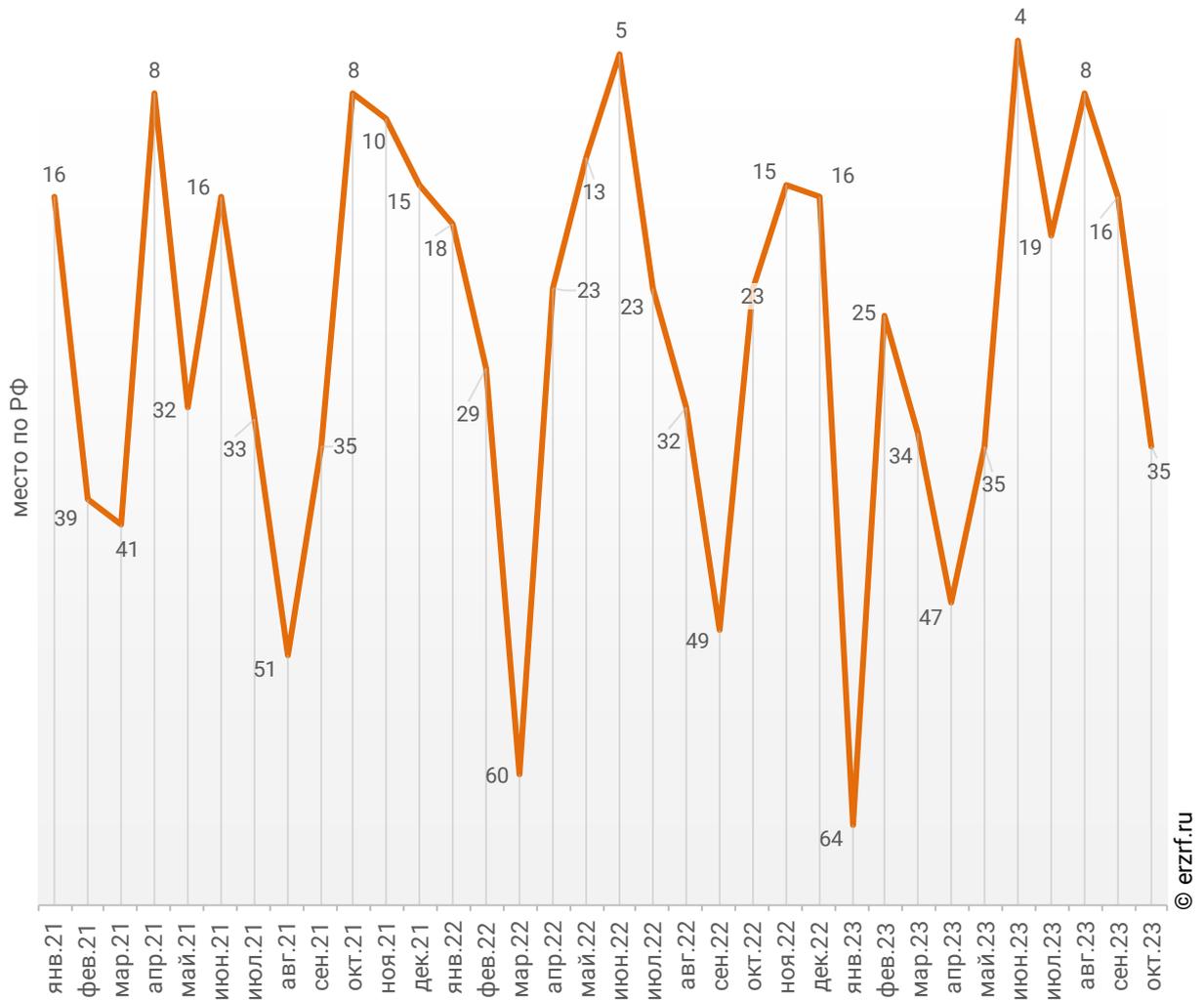
**Динамика изменения доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Калининградской области, %**



По этому показателю Калининградская область занимает 35-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

**График 46**

**Динамика изменения места, занимаемого Калининградской областью среди 85-ти регионов РФ по показателю доли ввода многоквартирных домов застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья**



Доля ввода жилья застройщиками за 10 месяцев 2023 г. составила 49,3% против 44,9% за этот же период 2022 г. и 48,5% – за этот же период 2021 г. По этому показателю Калининградская область занимает 17-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

## Приложение 1. Объекты с жилыми единицами в Калининградской области, ввод в эксплуатацию которых или передача квартир дольщикам планируются до конца 2024 г.

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся	Жилых	Совокупная S
			домов	единиц	жилых единиц
			ед.	ед.	м <sup>2</sup>
IV квартал 2023	Фонд ЖСС КО	Нахимовский квартал	2	498	29 757
IV квартал 2023	ГК ДОМАРТ	Дом Писателя на Чернышевского	1	190	14 231
IV квартал 2023	КСК	Светлогорск-3	4	195	11 844
IV квартал 2023	ГК Балтийский парус	Кранц-Сити	2	264	11 436
IV квартал 2023	Специализированный застройщик АС	Дом по ул. Красносельская	1	203	11 271
IV квартал 2023	КСК	АЛЬПЕНШТАДТ	1	175	10 764
IV квартал 2023	КСК	СОЛО	1	174	10 569
IV квартал 2023	ГК Модуль-Стройград	Флагманский	1	180	8 642
IV квартал 2023	СЗ СД МАРКЕТ	По ул. Портовая	2	142	8 392
IV квартал 2023	СОЮЗИНВЕСТ	Обердорф	2	109	6 050
IV квартал 2023	Фонд ЖСС КО	По пер. Базарный	1	96	4 781
IV квартал 2023	ГК СТК-Балт	Дом на Тенистой	1	90	4 069
IV квартал 2023	ГК Вега	Скандинавия	1	72	3 943
IV квартал 2023	САМСТРОЙ	Престиж	1	60	3 712
IV квартал 2023	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ КАЛИНИНГРАДА	По ш. Калининградское	1	45	2 573
IV квартал 2023	Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства КО	Невское	3	44	2 307
IV квартал 2023	ГК Модуль-Стройград	Карат	1	36	2 286
IV квартал 2023	Статус	В пер. Дачный	1	40	2 023
IV квартал 2023	КОСМОС	АРАРТКОСМО	1	144	1 994
IV квартал 2023	СЗ АТЛАНТ	Оливия	1	28	1 438
IV квартал 2023	СЗ Паллада	По ул. Подгорная	1	6	432
IV квартал 2023	СЗ СИВИЛЛ	Волна	1	1	90
I квартал 2024	Акфен	Янтарный	1	463	21 497

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц м <sup>2</sup>
I квартал 2024	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ КАЛИНИНГРАДА	По ш. Калининградское	2	213	12 649
I квартал 2024	Строительный трест	RiverPark	3	225	11 967
I квартал 2024	Фонд ЖСС КО	Дом по ул. Левитана	1	216	10 717
I квартал 2024	СЗ ОЛИМП	Сиреневый Бульвар	1	158	10 646
I квартал 2024	ГК Балтия-Инвестстрой	Лесная сказка	2	158	8 043
I квартал 2024	СЗ Горизонт	Дом по ул. Каплунова	1	80	4 813
I квартал 2024	ГК Модуль-Стройград	Подсолнухи	1	86	3 656
I квартал 2024	ГК Холдинг Калининградстройинвест	Невский парк	1	71	3 472
I квартал 2024	СЗ СК СОЗДАНИЕ	Создание	1	27	1 851
I квартал 2024	Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства КО	Дом по пер. Шевчука, д. 8, 10	1	24	1 356
I квартал 2024	Холдинг Setl Group	Олимпия	1	42	1 345
II квартал 2024	Фонд ЖСС КО	Нахимовский квартал	2	316	18 569
II квартал 2024	КСК	Левада	2	359	17 524
II квартал 2024	ГК Балтия-Инвестстрой	Уютный	3	288	13 776
II квартал 2024	ГК Инвент	Тихий дом	4	282	13 139
II квартал 2024	МакроСтрой	Рыбное	2	344	12 176
II квартал 2024	СЗ Инвест-Ком	История	1	160	7 920
II квартал 2024	ГК Регион	Апарт-отель Элибэй	3	138	5 296
II квартал 2024	Специализированный застройщик ОТК Инвест	Голландия	2	60	3 452
II квартал 2024	СЗ Квартал О2	О2 Кислород	1	35	2 029
II квартал 2024	Фонд ЖСС КО	Дом по ул. Спортивная, 12	1	45	1 995
II квартал 2024	МакроСтрой	Жадина	1	7	894
III квартал 2024	ГК Мегполис	Лидино	3	559	33 250
III квартал 2024	СК МПК	Дом по ул. Дмитрия Донского	1	464	31 084
III квартал 2024	РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ	PROMENADE	2	220	19 081
III квартал 2024	КТСХ	Русь	1	252	17 935
III квартал 2024	КСК	Светлогорск-3	6	270	13 014
III квартал 2024	Фонд ЖСС КО	Юго-Восток	2	227	12 827

Планируемый квартал ввода в эксплуатацию	Застройщик	ЖК	Строящихся домов ед.	Жилых единиц ед.	Совокупная S жилых единиц м <sup>2</sup>
III квартал 2024	МакроСтрой	Рыбное	2	248	8 927
III квартал 2024	ТвН	Балтийская гавань	1	50	2 921
III квартал 2024	Холдинг Setl Group	Lake City	1	78	2 801
III квартал 2024	СЗ Квартал О2	О2 Кислород	1	31	2 093
III квартал 2024	ГК БетонСтройМонтаж	На ул. Победы, 1А	1	40	1 708
IV квартал 2024	СЗ МП Строй	Высота 56	1	740	47 079
IV квартал 2024	ГК Расцвет	АЭРО	4	734	42 321
IV квартал 2024	Строительный трест	Альпы	1	347	23 077
IV квартал 2024	КТСХ	Фридланд	1	283	19 747
IV квартал 2024	ГК Модуль-Стройград	11 Мая	1	257	11 651
IV квартал 2024	ГК Модуль-Стройград	Суздальский-3	2	206	9 816
IV квартал 2024	СЗ Инвест-Ком	История	1	170	9 242
IV квартал 2024	Специализированный застройщик 75 лет Калининградской области	Весенний	1	186	8 968
IV квартал 2024	ГК Холдинг Калининградстройинвест	Дом на Ломоносова	2	143	8 530
IV квартал 2024	ГК КПД-Калининград	Квартал Солнечный	1	153	8 133
IV квартал 2024	ГК КПД-Калининград	Новое Исаково	3	140	7 761
IV квартал 2024	СЗ СК СтройИнвестиция	Комфорт	3	194	7 418
IV квартал 2024	СЗ ЖК на Новой	На ул. Новой	1	95	4 621
IV квартал 2024	СЗ ТЕРМОТЕХ	Стрелка	1	115	4 565
IV квартал 2024	СЗ БОМАРИС	По ул. Динамо	1	27	4 279
IV квартал 2024	СЗ Первая Сотня	Дом по ул. Стекольная	1	77	3 917
IV квартал 2024	Холдинг Setl Group	Lake City	1	58	2 471
IV квартал 2024	Статус	В пер. Дачный	1	56	2 392
IV квартал 2024	КСК	ПАЛЬМБУРГ	1	32	1 641
<b>Общий итог</b>			<b>118</b>	<b>13 041</b>	<b>714 656</b>

## Приложение 2. Ранжирование жилых комплексов Калининградской области по совокупной площади строящихся жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых
				домов	единиц	единиц
				ед.	ед.	м <sup>2</sup>
1	<b>ВКЛЮЧИ</b>	Гурьевск	ГК ССК	4	1 109	60 486
2	<b>Лидино</b>	Калининград	ГК Мегаполис	4	895	53 512
3	<b>Нахимовский квартал</b>	Калининград	Фонд ЖСС КО	4	814	48 326
4	<b>Высота 56</b>	Калининград	СЗ МП Строй	1	740	47 079
5	<b>АЭРО</b>	Малое Исаково	ГК Расцвет	4	734	42 321
6	<b>Венецианский квартал</b>	Зеленоградск	СК МПК	4	704	34 578
7	<b>История</b>	Калининград	СЗ Инвест-Ком	4	626	32 263
8	<b>Дом по ул. Дмитрия Донского</b>	Калининград	СК МПК	1	464	31 084
9	<b>Дом по ул. Артиллерийская</b>	Калининград	Холдинг Setl Group	1	743	29 996
10	<b>Площадь искусств</b>	Калининград	Фонд ЖСС КО	1	473	28 824
11	<b>Расцвет парк</b>	Заозерье	ГК Расцвет	3	472	28 745
12	<b>Калининград-Сити</b>	Калининград	Акфен	1	480	26 913
13	<b>Морская лагуна</b>	Зеленоградск	СЗ БСК	1	457	26 478
14	<b>Светлогорск-3</b>	Светлогорск	КСК	10	465	24 858
15	<b>RiverPark</b>	Гурьевск	Строительный трест	6	443	24 339
16	<b>Гагарина</b>	Калининград	Специализированный застройщик Гефест	1	387	23 953
17	<b>Лесная сказка</b>	Светлогорск	ГК Балтия-Инвестстрой	5	390	23 338
18	<b>Альпы</b>	Калининград	Строительный трест	1	347	23 077
19	<b>Янтарный</b>	Калининград	Акфен	1	463	21 497
20	<b>Рыбное</b>	Пионерский	МакроСтрой	4	592	21 103
21	<b>PROMENADE</b>	Светлогорск	РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ	3	226	20 771
22	<b>Дом по ул. Левитана</b>	Калининград	Фонд ЖСС КО	2	373	20 429

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых
				домов	единиц	единиц
				ед.	ед.	м <sup>2</sup>
23	<b>Зеленый квартал</b>	Гурьевск	Люкс Строй Сервис	1	302	20 253
24	<b>Фридланд</b>	Калининград	КТСХ	1	283	19 747
25	<b>Октябрёнок</b>	Пионерский	МакроСтрой	5	461	18 280
26	<b>Танго</b>	Калининград	ГК ДОМАРТ	2	322	18 084
27	<b>Русь</b>	Светлогорск	КТСХ	1	252	17 935
28	<b>Левада</b>	Калининград	КСК	2	359	17 524
29	<b>Lake City</b>	Светлогорск	Холдинг SetI Group	6	442	16 669
30	<b>Солнечный город</b>	Калининград	СЗ Акфен Престиж	1	285	15 335
31	<b>По ш. Калининградское</b>	Гурьевск	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ КАЛИНИНГРАДА	3	258	15 222
32	<b>Дом Писателя на Чернышевского</b>	Калининград	ГК ДОМАРТ	1	190	14 231
33	<b>Уютный</b>	Калининград	ГК Балтия-Инвестстрой	3	288	13 776
34	<b>Синички</b>	Калининград	ГК Багратион	2	324	13 561
35	<b>Тихий дом</b>	Калининград	ГК Инвент	4	282	13 139
36	<b>Комфорт</b>	Вишневое	СЗ СК СтройИнвестиция	4	334	12 835
37	<b>Юго-Восток</b>	Калининград	Фонд ЖСС КО	2	227	12 827
38	<b>Гринвуд</b>	Калининград	Специализированный Застройщик КЕНИГСБЕРГСТРОЙ	2	224	11 738
39	<b>11 Мая</b>	Калининград	ГК Модуль-Стройград	1	257	11 651
40	<b>Кранц-Сити</b>	Вишневое	ГК Балтийский парус	2	264	11 436
41	<b>Дом по ул. Красносельская</b>	Калининград	Специализированный застройщик АС	1	203	11 271
42	<b>АЛЬПЕНШТАДТ</b>	Калининград	КСК	1	175	10 764
43	<b>Princesse Royal</b>	Зеленоградск	СЗ Компас	1	143	10 749
44	<b>Сиреневый Бульвар</b>	Калининград	СЗ ОЛИМП	1	158	10 646
45	<b>СОЛО</b>	Калининград	КСК	1	174	10 569
46	<b>Суздальский-3</b>	Калининград	ГК Модуль-Стройград	2	206	9 816

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых
				домов	единиц	единиц
				ед.	ед.	м <sup>2</sup>
47	<i>Весенний</i>	Васильково	Специализированный застройщик 75 лет Калининградской области	1	186	8 968
48	<i>Балтийская гавань</i>	Балтийск	ТвН	3	150	8 787
49	<i>Новое Голубево</i>	Голубево	СЗ Баральт-М	5	220	8 712
50	<i>Домарт</i>	Калининград	ГК ДОМАРТ	1	162	8 659
51	<i>Флагманский</i>	Калининград	ГК Модуль-Стройград	1	180	8 642
52	<i>Дом на Ломоносова</i>	Калининград	ГК Холдинг Калининградстройинвест	2	143	8 530
53	<i>Любимый</i>	Холмогоровка	Газтеплосервис плюс	4	120	8 424
54	<i>По ул. Портовая</i>	Пионерский	СЗ СД МАРКЕТ	2	142	8 392
55	<i>Квартал Солнечный</i>	Калининград	ГК КПД-Калининград	1	153	8 133
56	<i>Новое Исаково</i>	Большое Исаково	ГК КПД-Калининград	3	140	7 761
57	<i>Прибрежный</i>	Балтийск	Балтик СТ	1	128	6 963
58	<i>Санкт Лоренц</i>	Сальское	Эллипс	2	144	6 730
59	<i>Обердорф</i>	Светлогорск	СОЮЗИНВЕСТ	2	109	6 050
60	<i>Апарт-отель Элибэй</i>	Лесное	ГК Регион	3	138	5 296
61	<i>Лазурь</i>	Светлогорск	СЗ Лазурь	1	95	5 251
62	<i>Невский Квартал</i>	Невское	СЗ БНК	1	70	5 229
63	<i>Венецианский квартал</i>	Зеленоградск	СЗ Альянс-Брилл	1	80	5 188
64	<i>Маэстро</i>	Черняховск	ГК РЕКСТРОЙ	1	139	5 171
65	<i>Дом по ул. Каплунова</i>	Балтийск	СЗ Горизонт	1	80	4 813
66	<i>По ул. Калининградское шоссе</i>	Гурьевск	РосБалтСтрой	3	42	4 791
67	<i>По пер. Базарный</i>	Балтийск	Фонд ЖСС КО	1	96	4 781
68	<i>Поцелуй</i>	Калининград	ГК РЕКСТРОЙ	3	78	4 775
69	<i>На ул. Новой</i>	Светлогорск	СЗ ЖК на Новой	1	95	4 621
70	<i>Стрелка</i>	Светлогорск	СЗ ТЕРМОТЕХ	1	115	4 565
71	<i>Дом на Советской</i>	Гурьевск	СЗ Люкс Строй Сервис	1	72	4 563
72	<i>В пер. Дачный</i>	Черняховск	Статус	2	96	4 415
73	<i>По ул. Динамо</i>	Светлогорск	СЗ БОМАРИС	1	27	4 279

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых
				домов	единиц	единиц
				ед.	ед.	м <sup>2</sup>
74	<b>02 Кислород</b>	Малое Васильково	СЗ Квартал 02	2	66	4 122
75	<b>Дом на Тенистой</b>	Калининград	ГК СТК-Балт	1	90	4 069
76	<b>Скандинавия</b>	Светлогорск	ГК Вега	1	72	3 943
77	<b>Дом по ул. Стекольная</b>	Калининград	СЗ Первая Сотня	1	77	3 917
78	<b>Резиденция</b>	Пионерский	Специализированный застройщик ЖК Резиденция	1	97	3 881
79	<b>Престиж</b>	Гурьевск	САМСТРОЙ	1	60	3 712
80	<b>Подсолнухи</b>	Калининград	ГК Модуль-Стройград	1	86	3 656
81	<b>Невский парк</b>	Калининград	ГК Холдинг Калининградстройинвест	1	71	3 472
82	<b>Голландия</b>	Калининград	Специализированный застройщик ОТК Инвест	2	60	3 452
83	<b>Каштановый</b>	Гурьевск	РосБалтСтрой	1	56	3 152
84	<b>Невское</b>	Невское	Фонд защиты прав граждан- участников долевого строительства КО	3	44	2 307
85	<b>Карат</b>	Калининград	ГК Модуль-Стройград	1	36	2 286
86	<b>Дом по ул. Осипенко</b>	Калининград	СР Эталон	1	30	2 107
87	<b>Дом по ул. Спортивная, 12</b>	Краснознаменск	Фонд ЖСС КО	1	45	1 995
88	<b>APARTKOSMO</b>	Заостровье	КОСМОС	1	144	1 994
89	<b>По ул. Печатная</b>	Калининград	СК МПК	1	36	1 913
90	<b>Создание</b>	Калининград	СЗ СК СОЗДАНИЕ	1	27	1 851
91	<b>На ул. Победы, 1А</b>	Черняховск	ГК БетонСтройМонтаж	1	40	1 708
92	<b>ПАЛЬМБУРГ</b>	Прибрежное	КСК	1	32	1 641
93	<b>Оливия</b>	Калининград	СЗ АТЛАНТ	1	28	1 438
94	<b>Дом по пер. Шевчука, д. 8, 10</b>	Полесск	Фонд защиты прав граждан- участников долевого строительства КО	1	24	1 356
95	<b>Олимпия</b>	Светлогорск	Холдинг SetI Group	1	42	1 345

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Строящихся	Жилых	Совокупная S жилых
				домов	единиц	единиц
				ед.	ед.	м <sup>2</sup>
96	<b>Жадина</b>	Пионерский	МакроСтрой	1	7	894
97	<b>По ул. Подгорная</b>	Светлогорск	СЗ Паллада	1	6	432
98	<b>Волна</b>	Малиновка	СЗ СИВИЛЛ	1	1	90
<b>Общий итог</b>				<b>194</b>	<b>23 287</b>	<b>1 265 250</b>

## Приложение 3. Ранжирование жилых комплексов, строящихся в Калининградской области, по средней площади жилых единиц

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м <sup>2</sup>
1	<b>APARTKOSMO</b>	Заостровье	КОСМОС	13,8
2	<b>Олимпия</b>	Светлогорск	Холдинг Setl Group	32,0
3	<b>Рыбное</b>	Пионерский	МакроСтрой	35,6
4	<b>Маэстро</b>	Черняховск	ГК РЕКСТРОЙ	37,2
5	<b>Lake City</b>	Светлогорск	Холдинг Setl Group	37,7
6	<b>Апарт-отель Элибэй</b>	Лесное	ГК Регион	38,4
7	<b>Комфорт</b>	Вишневое	СЗ СК СтройИнвестиция	38,4
8	<b>Новое Голубево</b>	Голубево	СЗ Баральт-М	39,6
9	<b>Октябрёнок</b>	Пионерский	МакроСтрой	39,7
10	<b>Стрелка</b>	Светлогорск	СЗ ТЕРМОТЕХ	39,7
11	<b>Резиденция</b>	Пионерский	Специализированный застройщик ЖК Резиденция	40,0
12	<b>Дом по ул. Артиллерийская</b>	Калининград	Холдинг Setl Group	40,4
13	<b>Синички</b>	Калининград	ГК Багратион	41,9
14	<b>Подсолнухи</b>	Калининград	ГК Модуль-Стройград	42,5
15	<b>На ул. Победы, 1А</b>	Черняховск	ГК БетонСтройМонтаж	42,7
16	<b>Кранц-Сити</b>	Вишневое	ГК Балтийский парус	43,3
17	<b>Дом по ул. Спортивная, 12</b>	Краснознаменск	Фонд ЖСС КО	44,3
18	<b>Дом на Тенистой</b>	Калининград	ГК СТК-Балт	45,2
19	<b>11 Мая</b>	Калининград	ГК Модуль-Стройград	45,3
20	<b>В пер. Дачный</b>	Черняховск	Статус	46,0
21	<b>Янтарный</b>	Калининград	Акфен	46,4
22	<b>Тихий дом</b>	Калининград	ГК Инвент	46,6
23	<b>Санкт Лоренц</b>	Сальское	Эллипс	46,7
24	<b>Суздальский-3</b>	Калининград	ГК Модуль-Стройград	47,7
25	<b>Уютный</b>	Калининград	ГК Балтия-Инвестстрой	47,8
26	<b>Флагманский</b>	Калининград	ГК Модуль-Стройград	48,0

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м <sup>2</sup>
27	<b>Весенний</b>	Васильково	Специализированный застройщик 75 лет Калининградской области	48,2
28	<b>На ул. Новой</b>	Светлогорск	СЗ ЖК на Новой	48,6
29	<b>Левада</b>	Калининград	КСК	48,8
30	<b>Невский парк</b>	Калининград	ГК Холдинг Калининградстройинвест	48,9
31	<b>Венецианский квартал</b>	Зеленоградск	СК МПК	49,1
32	<b>По пер. Базарный</b>	Балтийск	Фонд ЖСС КО	49,8
33	<b>Дом по ул. Стекольная</b>	Калининград	СЗ Первая Сотня	50,9
34	<b>ПАЛЬМБУРГ</b>	Прибрежное	КСК	51,3
35	<b>Оливия</b>	Калининград	СЗ АТЛАНТ	51,4
36	<b>История</b>	Калининград	СЗ Инвест-Ком	51,5
37	<b>Гринвуд</b>	Калининград	Специализированный Застройщик КЕНИГСБЕРГСТРОЙ	52,4
38	<b>Невское</b>	Невское	Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства КО	52,4
39	<b>По ул. Печатная</b>	Калининград	СК МПК	53,1
40	<b>Квартал Солнечный</b>	Калининград	ГК КПД-Калининград	53,2
41	<b>Домарт</b>	Калининград	ГК ДОМАРТ	53,5
42	<b>Светлогорск-3</b>	Светлогорск	КСК	53,5
43	<b>Солнечный город</b>	Калининград	СЗ Акфен Престиж	53,8
44	<b>Прибрежный</b>	Балтийск	Балтик СТ	54,4
45	<b>ВКЛЮЧИ</b>	Гурьевск	ГК ССК	54,5
46	<b>Скандинавия</b>	Светлогорск	ГК Вега	54,8
47	<b>Дом по ул. Левитана</b>	Калининград	Фонд ЖСС КО	54,8
48	<b>RiverPark</b>	Гурьевск	Строительный трест	54,9
49	<b>Лазурь</b>	Светлогорск	СЗ Лазурь	55,3
50	<b>Новое Исаково</b>	Большое Исаково	ГК КПД-Калининград	55,4
51	<b>Обердорф</b>	Светлогорск	СОЮЗИНВЕСТ	55,5
52	<b>Дом по ул. Красносельская</b>	Калининград	Специализированный застройщик АС	55,5
53	<b>Калининград-Сити</b>	Калининград	Акфен	56,1
54	<b>Танго</b>	Калининград	ГК ДОМАРТ	56,2
55	<b>Каштановый</b>	Гурьевск	РосБалтСтрой	56,3
56	<b>Дом по пер. Шевчука, д. 8, 10</b>	Полесск	Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства КО	56,5

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м <sup>2</sup>
57	<i>Юго-Восток</i>	Калининград	Фонд ЖСС КО	56,5
58	<i>Голландия</i>	Калининград	Специализированный застройщик ОТК Инвест	57,5
59	<i>АЭРО</i>	Малое Исаково	ГК Расцвет	57,7
60	<i>Морская лагуна</i>	Зеленоградск	СЗ БСК	57,9
61	<i>Балтийская гавань</i>	Балтийск	ТвН	58,6
62	<i>По ш. Калининградское</i>	Гурьевск	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ КАЛИНИНГРАДА	59,0
63	<i>По ул. Портовая</i>	Пионерский	СЗ СД МАРКЕТ	59,1
64	<i>Нахимовский квартал</i>	Калининград	Фонд ЖСС КО	59,4
65	<i>Дом на Ломоносова</i>	Калининград	ГК Холдинг Калининградстройинвест	59,7
66	<i>Лидино</i>	Калининград	ГК Мегаполис	59,8
67	<i>Лесная сказка</i>	Светлогорск	ГК Балтия-Инвестстрой	59,8
68	<i>Дом по ул. Каплунова</i>	Балтийск	СЗ Горизонт	60,2
69	<i>СОЛО</i>	Калининград	КСК	60,7
70	<i>Расцвет парк</i>	Заозерье	ГК Расцвет	60,9
71	<i>Площадь искусств</i>	Калининград	Фонд ЖСС КО	60,9
72	<i>Поцелуй</i>	Калининград	ГК РЕКСТРОЙ	61,2
73	<i>АЛЬПЕНШТАДТ</i>	Калининград	КСК	61,5
74	<i>Престиж</i>	Гурьевск	САМСТРОЙ	61,9
75	<i>Гагарина</i>	Калининград	Специализированный застройщик Гефест	61,9
76	<i>О2 Кислород</i>	Малое Васильково	СЗ Квартал О2	62,5
77	<i>Дом на Советской</i>	Гурьевск	СЗ Люкс Строй Сервис	63,4
78	<i>Карат</i>	Калининград	ГК Модуль-Стройград	63,5
79	<i>Высота 56</i>	Калининград	СЗ МП Строй	63,6
80	<i>Венецианский квартал</i>	Зеленоградск	СЗ Альянс-Брилл	64,9
81	<i>Альпы</i>	Калининград	Строительный трест	66,5
82	<i>Дом по ул. Дмитрия Донского</i>	Калининград	СК МПК	67,0
83	<i>Зеленый квартал</i>	Гурьевск	Люкс Строй Сервис	67,1
84	<i>Сиреневый Бульвар</i>	Калининград	СЗ ОЛИМП	67,4
85	<i>Создание</i>	Калининград	СЗ СК СОЗДАНИЕ	68,6

№	ЖК	Населенный пункт	Застройщик	Ср. площадь квартиры, м <sup>2</sup>
86	<i>Фридланд</i>	Калининград	КТСХ	69,8
87	<i>Любимый</i>	Холмогоровка	Газтеплосервис плюс	70,2
88	<i>Дом по ул. Осипенко</i>	Калининград	СР Эталон	70,2
89	<i>Русь</i>	Светлогорск	КТСХ	71,2
90	<i>По ул. Подгорная</i>	Светлогорск	СЗ Паллада	72,0
91	<i>Невский Квартал</i>	Невское	СЗ БНК	74,7
92	<i>Дом Писателя на Чернышевского</i>	Калининград	ГК ДОМАРТ	74,9
93	<i>Princesse Royal</i>	Зеленоградск	СЗ Компас	75,2
94	<i>Волна</i>	Малиновка	СЗ СИВИЛЛ	90,0
95	<i>PROMENADE</i>	Светлогорск	РАУШЕН ХОТЕЛ РЕСОРТ	91,9
96	<i>По ул. Калининградское шоссе</i>	Гурьевск	РосБалтСтрой	114,1
97	<i>Жадина</i>	Пионерский	МакроСтрой	127,7
98	<i>По ул. Динамо</i>	Светлогорск	СЗ БОМАРИС	158,5
<b>Общий итог</b>				<b>54,3</b>



# ООО «Институт развития строительной отрасли»

## Основные направления деятельности:

- управление порталом ЕРЗ.РФ ([www.erzrf.ru](http://www.erzrf.ru))
- услуги для застройщиков в улучшении продаж по проектам, оценке конкурентного окружения
- организация мероприятий для застройщиков
- аналитические исследования и разработка проектов НПА по темам:
  - жилищное строительство
  - административные процедуры в строительстве
  - цифровая трансформация строительной отрасли
- разработка эксплуатационной документации для жилых зданий и помещений в них

## Нашими услугами пользуются:

- Минстрой России
- АО «ДОМ.РФ»
- Комитет Государственной Думы ФС РФ по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям
- Рабочая группа по обманутым дольщикам партии «Единая Россия»
- Департамент градостроительной политики г. Москвы, министерства строительства субъектов РФ
- Некоммерческие организации: Национальное объединение застройщиков жилья, Национальное объединение строителей, Национальное объединение проектировщиков и изыскателей, РСПП, ТПП РФ
- Банки: Сбербанк России, Банк ВТБ, иные банки
- Консалтинговые компании: KPMG, PricewaterhouseCoopers, Oliver Wyman
- Страховщики: ВСК, Респект, Проминстрах, ОВС
- Застройщики: Группа ПИК, Группа ЛСР, Брусника, Баркли, ГК Стрижи, Унистрой, Холдинг СДС, многие другие
- Производители: ОТИС, IEK, Винербергер Кирпич, Билайн, Ростелеком и другие

**Основан  
в 2012 году**

Адрес: 123001, Москва, Трехпрудный пер. 4/1, оф.502  
E-mail: [info@erzrf.ru](mailto:info@erzrf.ru)  
Телефон: +7(495) 699-85-00  
Сайт: [www.inrso.ru](http://www.inrso.ru)

## Приложение 4. Услуги портала ЕРЗ.РФ

№	Услуги портала ЕРЗ.РФ	Описание услуги	Цена	Как купить/заказать
1.	Предоставление выгрузок из базы данных «Новостройки и застройщики России»	Выгрузки содержат следующий объем информации: • жилых комплексов – более 13 000 (250 полей с данными); • объектов – более 42 000 (50 полей с данными); • застройщиков/брендов – более 18 000 (40 полей с данными).	По индивидуальному заказу – <b>от 10 000 руб.</b>  Стандартный набор полей – <b>от 50 руб.</b>	<a href="#">Выгрузка данных ЕРЗ.РФ</a>  <a href="#">Магазин исследований</a>
2.	Аналитические работы в сфере жилищного строительства	Аналитика проводится путем обработки и систематизации сведений, содержащихся в базе данных портала ЕРЗ.РФ. При индивидуальных заказах может проводиться дополнительный сбор информации, опросы участников рынка.	По индивидуальному заказу – <b>от 100 000 руб.</b>  Стандартные исследования по текущему строительству, по вводу жилья – <b>бесплатно</b>	Запрос направлять по E-mail: <a href="mailto:gdv@erzrf.ru">gdv@erzrf.ru</a>  <a href="#">Магазин исследований</a>
3.	Предоставление услуг застройщикам по размещению информации на портале ЕРЗ.РФ	Сверка данных по застройщику и его новостройкам, содержащихся на портале ЕРЗ.РФ. Добавление сведений по планировкам, акциям, рассрочкам, ипотечным банкам, фото хода строительства, рекламные фото и т.п.	<b>Договорная</b>	Запрос направлять по E-mail: <a href="mailto:gdv@erzrf.ru">gdv@erzrf.ru</a>
4.	Предоставление комплексных услуг для организаций, не являющихся застройщиками	Публикации информационного и рекламного характера на портале	<b>от 10 000 руб.</b>	Запрос направлять по E-mail: <a href="mailto:garbuzov_yv@erzrf.ru">garbuzov_yv@erzrf.ru</a>
		Вхождение в специальный каталог <a href="#">Партнеров ЕРЗ.РФ</a> дает возможность: • участвовать в мероприятиях ЕРЗ.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на ЕРЗ.РФ.	<b>24 000 руб.</b> в год	
		Рассылка коммерческих предложений по застройщикам. Индивидуальная настройка целевой аудитории получателей, выбор оптимального способа направления (электронное письмо, почтовое отправление с обзвоном и без).	<b>от 20 000 руб.</b>	
		Организация индивидуальных переговоров с застройщиками о предложении заказчика. Результатом работы являются назначенные встречи застройщика и заказчика.	<b>от 20 000 руб.</b> за факт назначенной встречи	
	Агентские услуги. Результатом являются контракты между застройщиком и заказчиком услуг.	Расчетное вознаграждение <b>от 100 000 руб.</b> в месяц		